

# СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД

---

**2020**

**Фролова Ольга Евгеньевна,**  
председатель Правления  
НП «Воронежское Содружество ТСЖ»,



# ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ ДЛЯ ГРАМОТНОГО УПРАВЛЕНИЯ МКД?

# ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## **УПРАВЛЕНИЕ МКД ДОЛЖНО ОБЕСПЕЧИВАТЬ**

([ч. 1 ст. 161](#) ЖК РФ ):

- благоприятные и безопасные условия проживания граждан;
- надлежащее содержание общего имущества (ОИ) в МКД;
- решение вопросов пользования указанным имуществом;
- предоставление коммунальных услуг (КУ) гражданам, проживающим в доме.

# ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## НАДЛЕЖАЩЕЕ СОДЕРЖАНИЕ ОИ ДОЛЖНО ОБЕСПЕЧИВАТЬ ([ч 1.1 ст. 161](#) ЖК РФ):

- соблюдение требований к надежности и безопасности МКД;
- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических, юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав ОИ в МКД;
- соблюдение прав и законных интересов собственников и пользователей помещений в МКД;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав ОИ, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления КУ.

# КТО НЕСЕТ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ОИ?

***Собственники помещений в МКД несут***

***ответственность*** за ненадлежащее содержание ОИ в соответствии с законодательством РФ ([п.41](#) Правил содержания общего имущества [№ 491](#)).

***Надлежащее содержание ОИ также обеспечивается:***

1) застройщиком - в отношении помещений в этом доме, ***не переданных*** иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию:

- *самостоятельно;*
- *путем заключения договора управления с управляющей организацией;*

# КТО НЕСЕТ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ОИ?

2) лицом, **принявшим от застройщика** после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещение по передаточному акту или иному документу:

- *путем заключения договора управления с управляющей организацией.*

Круг лиц, **ответственных** перед собственниками за надлежащее содержание и ремонт ОИ зависит **от способа управления** МКД.

# КТО НЕСЕТ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ОИ?

СПОСОБ УПРАВЛЕНИЯ МКД	ЛИЦА, ОТВЕТСТВЕННЫЕ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОИ
<b>Непосредственное</b> управление	Лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту ОИ, в соответствии с заключенными <b>договорами</b> ( <a href="#">ч. 2.1. ст. 161</a> ЖК РФ, <a href="#">п. 42</a> Правил <a href="#">№ 491</a> )
Управление <b>управляющей организацией</b> (УО) по договору управления с собственниками	<b>УО</b> за оказание услуг и выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание ОИ в МКД ( <a href="#">ч. 2.3. ст. 161</a> ЖК РФ, <a href="#">п. 42</a> Правил <a href="#">№ 491</a> )
Управление <b>ТСЖ, кооперативом</b>	<b>ТСЖ, кооператив</b> ( <a href="#">ч. 2.2. ст. 161</a> ЖК РФ)
Управление ТСЖ, кооперативом при <b>заключении договора</b> управления с УО	<b>УО</b> по договору управления ТСЖ, кооператив осуществляют <b>контроль за выполнением УО</b> обязательств по такому договору

# КТО ИСПОЛНИТЕЛЬ УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОИ?

**ИСПОЛНИТЕЛЬ ЖИЛИЩНЫХ УСЛУГ** (услуг по содержанию и ремонту ОИ) ([ч.2.1](#), [2.2](#), [2.3 ст. 161](#) ЖК РФ):

- ТСЖ, ЖК, ЖСК (*в случае, если в МКД создано ТСЖ, ЖК, ЖСК*);
- управляющая организация, управляющая МКД по договору управления с собственниками или с ТСЖ, ЖК, ЖСК;
- лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту ОИ при непосредственном управлении собственниками в МКД

# ОБЯЗАННОСТИ ИСПОЛНИТЕЛЯ

## Пункт 6 Правил № 290:

- 1) обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы (АДС);
- 2) вести, хранить и передавать техническую документацию на МКД;
- 3) своевременно заключать договоры оказания услуг/выполнения работ по содержанию и ремонту ОИ с подрядчиками;
- 4) осуществлять контроль за выполнением ими обязательств по заключенным договорам;

# ОБЯЗАННОСТИ ИСПОЛНИТЕЛЯ

5) осуществлять подготовку и доводить до сведения собственников в МКД:

- *предложения о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту ОИ;*
- *перечни работ и услуг и финансовые потребности для их выполнения;*
- *предложения о проведении капитального ремонта, в том числе по результатам проведенных осмотров ОИ;*
- *предложения о передаче объектов ОИ в пользование иным лицам на возмездной основе;*

6) организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений;

# ОБЯЗАННОСТИ ИСПОЛНИТЕЛЯ

- 7) организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений;
- 8) вести реестр собственников помещений в МКД. В течение пяти дней с момента получения обращения предоставить собственнику или иному лицу, по инициативе которых созывается ОСС, этот реестр ([п.3.1 ст. 45](#) ЖК РФ).
- 9) предоставлять потребителям услуг и работ (*собственникам и пользователям помещений в МКД*), информацию, раскрытие которой является обязательным.

***Порядок раскрытия информации*** УО, ТСЖ или кооперативом установлен [Разделом VIII](#) Правил [№ 416](#).

# ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ

1. Содержать ОИ в надлежащем состоянии **на собственные средства** ([п.п. 28, 30](#) Правил [№ 491](#)).
2. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, **соблюдать** Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания ОИ ([ч.4 ст.30](#) ЖК РФ).
3. Обеспечить допуск **представителя** в занимаемое помещение для проверки внутриквартирного оборудования и/или выполнения аварийных работ, работ по текущему или капитальному ремонту ОИ.
4. Предоставить **документы и иную информацию**, необходимую УО, ТСЖ для надлежащего исполнения обязанностей по содержанию и ремонту ОИ.

# ПРАВА СОБСТВЕННИКОВ

- 1) Требовать **предоставления ЖУ** в объеме и порядке, предусмотренном законодательством.
- 2) Требовать обеспечения **надлежащего содержания ОИ**, предусмотренного законодательством.
- 3) Получать от ответственных лиц **не позднее 5 рабочих дней** с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.
- 4) Проверять **объемы, качество и периодичность** оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

# ПРАВА СОБСТВЕННИКОВ

- 5) Требовать от ответственных лиц **устранения выявленных дефектов** и проверять **полноту и своевременность** их устранения.
- 6) Требовать **составления документов**, подтверждающих факт ненадлежащего исполнения работ и/или оказания услуг.
- 7) Требовать **перерасчета** за содержание и ремонт ОИ в порядке и сроки, предусмотренные законодательством.

# СОДЕРЖАНИЕ ОИ

Требования к содержанию ОИ установлены [разделом II](#) Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. [№ 491](#).

***Содержание общего имущества в МКД включает две составляющие комплекса работ и услуг:***

- 1) по содержанию и санитарной очистке ОИ, уборке придомовой территории, включенной в состав ОИ;*
- 2) по техническому обслуживанию коммуникаций, технических устройств и технических помещений, относящихся к ОИ.*

# СОДЕРЖАНИЕ ОИ

В процессе **содержания** воздействие оказывается на:

- *состояние крыш, чердаков, подвалов, фасадов,*
- *внешнее благоустройство,*
- *санитарное состояние.*

## СОДЕРЖАНИЕ ВКЛЮЧАЕТ В СЕБЯ:

- 1) **технический надзор** за состоянием отдельных элементов и помещений в составе ОИ (*плановые общие и частичные осмотры крыш, чердаков, подвалов, фасадов, элементов внешнего благоустройства*);
- 2) подготовка **к сезонной эксплуатации** крыш, чердаков, подвалов, фасадов, внешнего благоустройства;
- 3) **санитарная очистка** чердаков, подвалов и придомовой территории.

# СОДЕРЖАНИЕ ОИ

В процессе **технического обслуживания** воздействие оказывается на:

- *внутридомовые инженерные коммуникации;*
- *технические устройства;*
- *технические помещения.*

## ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ВКЛЮЧАЕТ В СЕБЯ :

- 1) **аварийное обслуживание** (незамедлительное устранение аварий и неисправностей);
- 2) **технический надзор** (плановые общие и частичные осмотры инженерных коммуникаций, технических устройств и технических помещений);
- 3) **подготовка к сезонной эксплуатации** инженерных коммуникаций, технических устройств и технических помещений.

## Техническое обслуживание жилых домов



### ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ



Вентиляция



Отопление



Водоснабжение/канализация



Электроснабжение



Контрольно-измерительные приборы



Противодымная защита/пожарная сигнализация



Групповые приборы учета



Общедомовые инженерные системы внутри квартиры

Мусоропровод

### КОНСТРУКТИВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ (в местах общего пользования)



Стены



Окна и двери



Перегородки



Печи



Закрытие входов / выходов на крыши и т.п.



Фундамент и стены подвала



Балконы, козырьки над подъездами и т.д.



Междуэтажные перекрытия



Ограждение опасных мест



# ВАЖНО!

**В состав услуг и работ по содержанию ОИ не входят**  
([п.15](#) Правил [№ 491](#)):

1) содержание и ремонт:

- *дверей в квартиры;*
- *дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;*

2) замена разбитых стекол окон и балконных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не входящих в ОИ, утепление в них:

- *оконных и балконных проемов;*
- *входных дверей;*

# ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ

**Перечень работ и услуги по содержанию ОИ в МКД зависит от** ([п.3](#) Правил [№ 290](#), [п.11](#) Правил [№ 491](#)):

- состава ОИ, в том числе наличия и состава внутридомовых инженерных систем для предоставления коммунальных услуг;
- конструктивных особенностей;
- степени физического износа дома;
- технического состояния общего имущества;
- наличия земельного участка, на котором расположен дом с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома;
- геодезических и природно-климатических условий расположения МКД.

# НОРМАТИВНАЯ БАЗА

1) Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. [№ 290](#) утверждены:

- **Минимальный перечень услуг и работ**, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме,
- **Правила оказания услуг и выполнения работ**, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме

(Перечень и Правила [№ 290](#)).

# НОРМАТИВНАЯ БАЗА

- 2) Правила содержания общего имущества в МКД, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. [№ 491](#) (Правила [№ 491](#)).
  
- 3) Перечень национальных стандартов и сводов правил, утвержденные постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2014 г. [№ 1521](#).
  
- 4) Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Приказом Госстроя от 27 сентября 2003 г. [№ 170](#) (Правила [№ 170](#)).

# НОРМАТИВНАЯ БАЗА

- 5) Правила проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД, утвержденные постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 (*Правила № 75*).
- 6) Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04-2004, разработанное Госстроем России.

# ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ

Организация, управляющая МКД, **составляет и представляет проект перечня** собственникам помещений для последующего утверждения на ОСС.

УО, ТСЖ, кооператив по требованию собственников обязаны представить **подтверждающие документы**:

- акт обследования технического состояния МКД;
- иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях);
- заключения экспертных организаций (при необходимости).

# КТО УТВЕРЖДАЕТ ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ?

© Материал из Справочной системы «Управление многоквартирным домом»

Способ управления МКД	Кто устанавливает	Документ
Непосредственное управление	ОСС ( <a href="#">п.2</a> Правил <a href="#">№ 290</a> )	Договор оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту ОИ
Управление УО	ОСС в рамках утверждения условий договора управления ( <a href="#">ч.1, п.2 ч.3 ст.162</a> ЖК РФ)	Договор управления МКД собственников с УО
Управление ТСЖ, ЖК, ЖСК	Общее собрание членов в порядке, определенном уставом ( <a href="#">ч.2 ст.116, п.8 ч.2 ст.145</a> ЖК РФ)	Годовой план содержания и ремонта ОИ ( <a href="#">п 8 ч 2 ст.145</a> ЖК РФ)
Управление УО по договору с застройщиком ( <a href="#">ч.14 ст.161</a> ЖК РФ)	Застройщик МКД в рамках определения условий договора управления ( <a href="#">п.2 ч.3 ст.162</a> ЖК РФ)	Договор управления МКД с застройщиком

# ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ

Если собственники **не выбрали или не реализовали** способ управления МКД, перечень работ/услуг по содержанию и ремонту ОИ устанавливает **организатор открытого конкурса** по отбору УО для управления МКД ([подп. 4 п. 41](#) Правил [№ 75](#)).

**Перечень включается в:**

- конкурсную документацию,
- договор управления МКД, заключенный по результатам открытого конкурса.

# ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ

УСЛУГИ	ДОКУМЕНТЫ
<p><b>Организация работы консьержей</b> (<a href="#">п. 2 ч. 3 ст. 162</a>, <a href="#">п. 8 ч. 2 ст. 145</a> ЖК РФ),</p> <p><b>Организация работы охраны</b> (<a href="#">п. 2 ч. 3 ст. 162</a>, <a href="#">п. 8 ч. 2 ст. 145</a> ЖК РФ)</p>	<p>Решение ОСС, чтобы плату включить всем собственникам помещений.</p> <p>Договор управления, в который включена эта услуга – для <u>УО</u>.</p> <p>Решение общего собрания членов, чтобы плату включить членам жилищного объединения.</p> <p>Смета, в которую включена эта услуга, – для <u>ТСЖ, кооператива</u></p>
<p><b>Установка системы видеонаблюдения</b> (<a href="#">ч. 2 ст. 36 ЖК</a>, <a href="#">подп. «а» п. 1</a>, <a href="#">подп. «д» п. 2</a> Правил № 491)</p>	<p>Решение ОСС</p>

# ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ

УСЛУГИ	ДОКУМЕНТЫ
<p><b>Услуга видеонаблюдение</b> (<a href="#">п. 2 ч. 3 ст. 162</a>, <a href="#">п. 8 ч. 2 ст. 145</a> ЖК РФ)</p>	<p>Решение ОСС об оборудовании системой видеонаблюдения или проектная документация, которой изначально предусмотрена система видеонаблюдения.</p> <p>Договор управления, в который включена эта услуга, – для УО.</p> <p>Смета, в которую включена эта услуга, – для жилищного объединения</p>
<p><b>Организация парковки во дворе МКД</b> - <i>только на придомовой территории, которая включена в состав общего имущества</i> (<a href="#">п. 2 ч. 2 ст. 44</a> ЖК РФ)</p>	<p>Решение ОСС .</p>

# ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ

УСЛУГИ	ДОКУМЕНТЫ
<b>Установка домофонов на входах в подъезды МКД</b> ( <a href="#">ч. 2 ст. 36</a> ЖК РФ, <a href="#">подп. «ж» п. 2</a> Правил № 491)	Решение ОСС
<b>Обслуживание домофонов на входах в подъезды</b> ( <a href="#">п. 2 ч. 3 ст. 162</a> , <a href="#">п. 8 ч. 2 ст. 145</a> ЖК РФ)	Решение ОСС об установке домофонов или проектная документация, которой изначально предусмотрены домофоны. Договор управления, в который включена эта услуга, – для УО. Смета, в которую включена эта услуга, – для жилищного объединения

# АКТ ПРИЕМКИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

**Акт приемки выполненных работ** составляется по форме, утвержденной приказом Минстроя [№ 761/пр.](#) ([п. 9](#) Правил [№ 290](#)).

**В реквизитах Акта указываются две стороны:**

- *уполномоченный решением ОСС собственник помещения в МКД;*
- *лицо, оказывающее работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.*

От имени ТСЖ Акт подписывает председатель Правления или иное лицо на основании доверенности.

**Периодичность и порядок подписания** актов целесообразно утвердить на ОСС или собрании членов ТСЖ.

# СОДЕРЖАНИЕ МОП

## ПЕРЕЧЕНЬ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ:

- помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме (*лестничные площадки, лестницы, лифты, коридоры, колясочные, технические этажи, чердаки и подвалы*);
- иные помещения, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников в доме;

# СОДЕРЖАНИЕ МОП

- земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома и расположенные на указанном земельном участке.

## ***Содержание мест общего пользования в МКД:***

- техническое обслуживание МОП;
- санитарное содержание помещений МОП.

# СОДЕРЖАНИЕ ПОДЪЕЗДОВ В МКД



# ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

## НОРМАТИВНАЯ БАЗА:

1. Правила [№ 170](#).
2. [СанПиН 2.1.2.2645-10](#) «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы», утвержденные постановлением главного санитарного врача РФ от 10.06.2010 [№ 64](#).
3. Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденные постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 [№ 390](#).

# ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

## ***1. Поддержание в исправном состоянии:***

- строительных конструкций;
- отопительных приборов;
- трубопроводов на лестничных клетках.

## ***2. Обеспечение:***

- нормативно-влажностного режима на лестничных клетках – не менее 16 градусов;
- освещенности в подъезде МКД не ниже 20 лк;
- работоспособности эвакуационных проходов.

# ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

## **3. Обслуживание:**

- автоматических запирающихся устройств входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчиков) и ограничителей хода дверей (остановы) у наружных входных дверей в подъезды и лестничные клетки;
- лифтового оборудования;
- мусоропроводов;
- систем противопожарной безопасности;
- систем дымоудаления.

**4. Контроль исправности** газовых труб, выходящих на лестничную клетку.

# ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

- 1) Окна и двери лестничных клеток должны иметь плотно пригнанные притворы с установкой уплотняющих прокладок.
- 2) На площадке перед наружными входными дверями рекомендуется установить скребки и металлические решетки для очистки обуви от грязи и снега.
- 3) Шкафы с электрощитками и электроизмерительными приборами, электромонтажные ниши, расположенные на лестничных клетках, должны быть заперты.

# ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

- 4) Использование лестничных клеток, а также площадок под первым маршем лестницы для размещения мастерских, кладовых и других целей не допускается.
- 5) Размещение на лестничных площадках бытовых вещей, инвентаря и других предметов не допускается.
- 6) Входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю не должны быть загроможденными.

## ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

7) Доступ на чердак или кровлю (при бесчердачных крышах) должен быть ограничен, выходы должны быть закрыты на замки.

Один комплект ключей от дверей на чердак должен храниться в УО, ТСЖ или у дежурного диспетчера АДС, второй – в одной из ближайших квартир.

На каждой двери на чердак необходимо сделать надпись о месте хранения ключей.

8) В МКД (десять этажей и выше) двери в незадымляемые лестничные клетки должны иметь автоматические закрыватели без запорных устройств.

# УБОРКА И САНИТАРНАЯ ОЧИСТКА ОИ

Обязанность предоставлять услугу ***по уборке и санитарно-гигиенической очистке*** помещений общего пользования и земельного участка, входящего в состав ОИ ([п.п. «г» п.11](#) Правил [№ 491](#)):

- является частью содержания ОИ;
- входит в состав обязательных услуг, предоставляемых УО, ТСЖ, кооперативом при управлении МКД, и не зависит от волеизъявления сторон договора.

В соответствии с Правилами [№170](#) ***техническая эксплуатация*** жилищного фонда включает в себя санитарное содержание, в том числе, уборку мест общего пользования.

# СОДЕРЖАНИЕ ПОДЪЕЗДОВ В МКД

## ***Сроки и периодичность выполнения работ зависят от:***

- конструктивных особенностей МОП в МКД, в том числе от площади таких помещений;
- установленного размера платы за содержание жилого помещения.

***Периодичность*** оказания услуг и выполнения работ по санитарному содержанию МОП в подъездах МКД определяется и указывается:

- в договоре управления МКД ([подп.«б» п.2](#) Правил [№ 290](#));
- решениях общих собраний членов ТСЖ (ЖСК) или ином порядке, определенном Уставом ([подп.«в» п.2](#) Правил [№ 290](#)).

## Периодичность уборки мест общего пользования:

- [п.23](#) Минимального перечня [№ 290](#);
- [п.3.2.2](#) Правил [№ 170](#);
- [Приложение № 3](#) к Приказу Госстроя РФ от 09.12.1999 [№ 139](#) «Об утверждении Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда»;
- [Приложение А](#) к [ГОСТ Р 56192-2014](#) «Национальный стандарт РФ. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания общего имущества многоквартирных домов. Общие требования».

Вид работ	Периодичность выполнения
Влажное подметание лестничных площадок и маршей трех нижних этажей	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа	3 раза в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей	2 раза в месяц
Обметание пыли с потолков	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек.	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов в МОП	2 раза в год
Мытье окон	2 раза в год

Вид работ	Периодичность выполнения
Мытье пола кабины лифта	Ежедневно
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	Два раза в месяц
Влажное подметание перед загрузочными камерами мусоропроводов	Ежедневно
Удаление мусора из мусороприемных камер	Ежедневно
Уборка мусороприемных камер	Ежедневно
Очистка металлической решетки и приямка, уборка площадки перед входом в подъезд	Один раз в неделю
Уборка помещений теплых чердаков от мусора с очисткой стальных сеток на оголовках вентиляционных каналов и на входе вытяжной шахты	Не реже одного раза в год
Уборка бункеров	Один раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников	Один раз в месяц

# ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

***Если порядок выполнения отдельных работ, не регламентирован НПА или инструкцией по эксплуатации МКД, исполнитель должен:***

- разработать свой порядок или правила их выполнения;
- ознакомить с ними заказчика;
- приобщить к договору на оказание услуг содержания ОИ

(п. 4.9 [ГОСТ Р 56192-2014](#))

# ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

## П. 6.3 ГОСТ Р 56192-2014:

- 1) Лицо, осуществляющее управление МКД разрабатывает график выполнения работ, который согласовывается с заказчиком (собственниками).
- 2) Особые условия и иные требования к работам по санитарной уборке конкретных помещений, являющихся частью ОИ, могут устанавливаться в инструкции по эксплуатации МКД.

*Состав работ не может быть меньше, чем предусмотрено в пунктах 23 – 26 Правил № 290.*

# ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ



# ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ

**Придомовая территория принадлежит собственникам помещений в МКД, если:**

- 1) земельный участок образован;
- 2) в отношении земельного участка проведен государственный кадастровый учет.

***С момента постановки на кадастровый учет земельный участок переходит в общую долевую собственность.***

Организация, управляющая МКД, ***обязана содержать*** придомовую территорию, которая входит в состав ОИ.

# ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ

Если придомовая территория входит в состав ОИ, то перечень работ по ее содержанию нужно зафиксировать в договоре управления (при управлении УО) или в смете доходов и расходов (при управлении жилищным объединением).

Для УО надлежащее содержание придомовой территории входит в число **лицензионных требований** ([п. 3](#) Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению МКД, утв. постановлением Правительства от 28.10.2014 [№ 1110](#)).

# ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ

**Для поддержания придомовой территории в надлежащем состоянии необходимо осуществлять:**

- уборку территории в теплое и холодное время года;
- озеленение (*посадку цветов, деревьев, и кустарников*) и уход за элементами озеленения;
- текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации элементов благоустройства;
- работы по содержанию мест (*площадок*) накопления твердых коммунальных отходов (*ТКО*).

# ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ

**ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД ГОДА** ([п.25](#) Минимального перечня [№ 290](#)):

- подметание и уборка придомовой территории;
- промывка урн, установленных возле подъездов;
- уборка контейнерных площадок на территории ОИ;
- уборка и выкашивание газонов;
- прочистка ливневой канализации;
- очистка металлической решетки и приемка перед входом в подъезд.

# ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ

**ЗИМНИЙ ПЕРИОД ГОДА** ([п.25](#) Минимального перечня [№ 290](#)):

- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (*или подметание такой территории, свободной от снежного покрова*);
- очистка придомовой территории от наледи и льда;
- сдвигание свежесвыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см.

# ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ

## ВНЕСЕЗОННЫЕ РАБОТЫ:

- очистка от мусора урн на придомовой территории;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд;
- организация и содержание мест накопления ТКО, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок.

# ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ

**УБОРКА ТЕРРИТОРИИ ДОЛЖНА ПРОВОДИТЬСЯ ЕЖЕДНЕВНО,**  
включая ([п.2.11](#) СанПиН [2.1.2.2645-10](#)):

- полив территории в теплое время года;
- антигололедные мероприятия в зимнее время (*удаление, посыпание песком, антигололедными реагентами и другое*).

# ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

## ***1. Опил и спил деревьев на придомовой территории проводится за счет платы за содержание.***

Периодически необходимо проводить обследование деревьев на придомовой территории с привлечением специалиста по уходу за зелёными насаждениями.

Затем УО, ТСЖ, кооператив должны получить разрешение уполномоченного органа по охране окружающей среды в муниципальном образовании на вырубку выбракованных деревьев ([п. 3.8.2](#) Правил [№ 170](#)).

# ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

## ***ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ВЫДАЧИ РАЗРЕШЕНИЯ:***

- дерево препятствует выполнению санитарных норм по освещению помещений в МКД;
- разрушает общее имущество собственников;
- является больным или сухостойным.

Если управляющая организации не выполнит требования законодательства о санации деревьев на придомовой территории, то вся ответственность за последствия ляжет на ее руководство (*дерево упадет на автомобиль или при падении причинит вред здоровью или общему имуществу и т. п.*)

# ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

**2. УО отвечает за содержание и ремонт тротуаров, если земельный участок сформирован и проезды с тротуарами находятся в его границах.**

Неудовлетворительное состояние тротуара и проезда на дворовой территории может стать причиной жалоб жителей и привлечения УО к административной ответственности за нарушение лицензионных требований и штрафу **до 300 тыс. рублей** по [ст. 14.1.3](#) КоАП РФ.

## **ЗАМЕТКА ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ!**

Эти затраты должны быть **предусмотрены** при установлении платы за содержание или оплачены собственниками **отдельно** целевым сбором.

# КОНТЕЙНЕРНАЯ ПЛОЩАДКА



# НОРМАТИВНАЯ БАЗА

1. Постановление Правительства РФ от 12.11.2016 [№ 1156](#) «Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2008 г. N 641»
2. Постановление Правительства РФ от 31 августа 2018 г. [№ 1039](#) «Об утверждении Правил обустройства мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов и ведения их реестра»

# НОРМАТИВНАЯ БАЗА

3. [СанПиН 2.1.2.2645-10](#) «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы», утвержденные постановлением главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 [No 64](#)
  
4. [СанПиН 2.1.7.3550-19](#) «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий муниципальных образований», утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 05.12.2019 [No 20.](#)

# НОРМАТИВНАЯ БАЗА

5. [СанПиН 42-128-4690-88](#) «Санитарные правила содержания территорий населенных мест», утвержденные Главным государственным санитарным врачом СССР 5 августа 1988 г. [№ 4690-88](#).

*Согласно [письму](#) Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 25 сентября 2018 г. [№ 09-8585-2018-40](#) настоящие санитарные правила и нормы действуют в части и в целях, не противоречащих законодательству РФ, в том числе [п. 1.1 ст.15](#) Федерального закона от 26 декабря 2008 г. [№ 294-ФЗ](#) «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».*

# ЧТО ТАКОЕ «КОНТЕЙНЕРНАЯ ПЛОЩАДКА»?

**Контейнерная площадка** - место накопления ТКО, обустроенное в соответствии с требованиями законодательства РФ в области охраны окружающей среды и в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, предназначенное для размещения контейнеров и бункеров.

**Контейнер** - мусоросборник, предназначенный для складирования ТКО, за исключением крупногабаритных отходов.

([Пункт 2](#) Правил обращения с отходами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 12.11.2016 г. [№1156](#))

# ЧТО ТАКОЕ «КОНТЕЙНЕРНАЯ ПЛОЩАДКА»?

**«бункер»** - мусоросборник, предназначенный для складирования крупногабаритных отходов (КГМ);

**«крупногабаритные отходы»** - твердые коммунальные отходы (мебель, бытовая техника, отходы от текущего ремонта жилых помещений и др.), размер которых не позволяет осуществить их складирование в контейнерах;

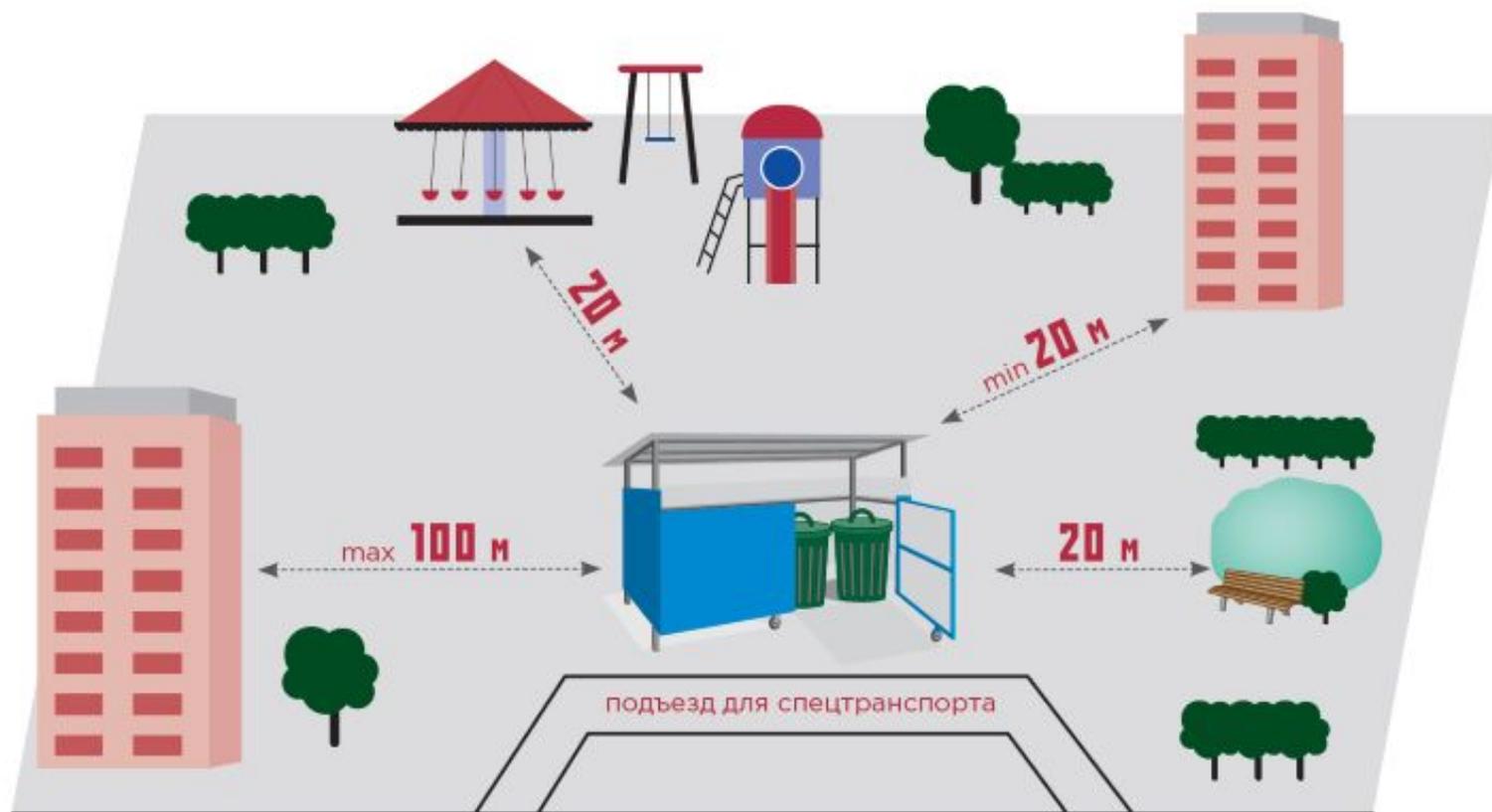
**«уборка мест погрузки твердых коммунальных отходов»** - действия по подбору оброненных (просыпавшихся и др.) при погрузке твердых коммунальных отходов и перемещению их в мусоровоз.

[\(Пункт 2](#) Правил обращения с отходами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 12.11.2016 г. [№1156\)](#)

# ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

© Материал из Справочной системы «Управление многоквартирным домом»

<https://vip.1umd.ru>



## ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

СанПиН [2.1.7.3550-19](#) «Санитарно - эпидемиологические требования к содержанию территорий муниципальных образований» (положения вступили в силу с 1 января 2020 г. и действуют до 1 января 2021 г.):

- обустройство (размещение) контейнерных площадок только согласно **территориальной схемы**;
- можно **уменьшить** расстояние до зданий, участков, детских площадок **не более чем на 25%** при условии оборудования таких мест (площадок) навесами над мусоросборниками (за исключением бункеров).

*Решение об изменении расстояний принимают главные санитарные врачи субъекта РФ на основании санитарно-эпидемиологической оценки;*

## ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

- количество контейнеров на площадке должно быть обусловлено **численностью населения**, пользующегося мусоросборниками, и **нормативами накопления** ТКО.

*На одной контейнерной площадке, не может быть более 10 контейнеров и 2-х бункеров (лодочек);*

**Расчетный объем** мусоросборников должен соответствовать **фактическому** накоплению отходов в периоды наибольшего их образования ([п. 2.1.4](#) СанПиН 42-128-4690-88).

## ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

- накопление **крупногабаритных отходов** должно производиться **в бункеры**, расположенные на контейнерных площадках или **на специальных площадках** складирования КГО, имеющих водонепроницаемое покрытие и ограждение с трех сторон высотой не менее 1 м;

*Если планируется **раздельный сбор ТБО**, то для «сухих» отходов, в отношении которых предусмотрена переработка, устанавливается **отдельный контейнер** - нельзя выбирать вторичное сырье из сборников отходов, а также из мусоровозного транспорта ([п. 2.2.5](#) СанПиН 42-128-4690-88, [п. 2.13](#) СанПиН 2.1.7.3550-19).*

## ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

- хозяйствующие субъекты обязаны обеспечить проведение ***промывки и дезинфекции контейнеров (бункеров)***, а также уборку, дезинсекцию и дератизацию ***контейнерной площадки***.

***Не допускается промывка контейнеров и бункеров на контейнерных площадках;***

- мероприятия по промывке и дезинфекции контейнеров (бункеров), а также мероприятия по дератизации и дезинсекции специальной площадки осуществляются в соответствии с ***санитарно-эпидемиологическими требованиями***.

# КТО УСТАНОВЛИВАЕТ КОНТЕЙНЕРЫ НА ПЛОЩАДКЕ?

Если контейнерная площадка находится **в составе ОИ**, то покупает контейнеры управляющая МКД организация, а **расходы** несут собственники в рамках расходов за содержание жилого помещения в МКД.

Если контейнерную площадку **содержит орган МСУ**, то он и отвечает за оснащение площадки контейнерами.

# КТО УСТАНОВЛИВАЕТ КОНТЕЙНЕРЫ НА ПЛОЩАДКЕ?

**Обязанность по оснащению** контейнерных площадок контейнерами может взять на себя **регоператор** по обращению с ТКО, если:

- субъект РФ внес расходы на контейнеры в тариф по обращению с ТКО;
- в договоре по обращению с ТКО установлена обязанность РО приобретать контейнеры.

## ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

**Для установки контейнеров должна быть оборудована специальная площадка** с бетонным или асфальтовым покрытием, ограниченная бордюром и зелеными насаждениями (кустарниками) по периметру и имеющая подъездной путь для автотранспорта ([п. 8.2.5](#) СанПиН 2.1.2.2645-10).

Для МКД используют **контейнеры большого объема** (0,5 -1,1 куб. м) или **бункеры-накопители**.

Возможна установка специальных мусорных баков, **заглубленных в землю на 1,7 метра и закрытых крышкой** (удобство использования, вместительность и экологичность).

## ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

На контейнерной площадке должна быть размещена ***информация*** об обслуживаемых объектах и о собственнике площадки ([п. 14](#) Правил [№ 1156](#)):

Организация, осуществляющая содержание контейнерной площадки \_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_

Региональный оператор по обращению с ТКО

Телефон: \_\_\_\_\_

Время вывоза ТКО с контейнерной площадки

Ежедневно с \_\_\_\_ до \_\_\_\_

Адрес контейнерной площадки \_\_\_\_\_



**ЖКХ КОНТРОЛЬ**

Национальный центр  
общественного контроля  
в сфере ЖКХ



# КТО ОТВЕЧАЕТ ЗА КОНТЕЙНЕРНУЮ ПЛОЩАДКУ?

**За организацию, создание и содержание контейнерных площадок отвечает в зависимости от принадлежности земельного участка, на которой она расположена:**

- орган местного самоуправления - ОМСУ ([ст.8](#) Федерального закона [№ 89-ФЗ](#));
- собственники помещений в МКД в лице УО/ТСЖ/кооператива.

*Места для складирования крупногабаритного мусора (КГМ) также должны находиться на территории контейнерной площадки.*

# КТО СОДЕРЖИТ КОНТЕЙНЕРНУЮ ПЛОЩАДКУ?

**Контейнерную площадку для сбора ТКО обязан содержать в зависимости от принадлежности земельного участка, на которой она расположена:**

- орган местного самоуправления (ОМСУ);
- собственники помещений в МКД в лице УО/ТСЖ/кооператива;
- иное лицо, собственник земельного участка.

# ЗОНА ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОМСУ

Содержать контейнерные площадки, специальные места для складирования КГМ должен **орган местного самоуправления**, если земельный участок:

- не образован или не поставлен на кадастровый учет;
- находится в муниципальной собственности.

***К полномочиям ОМСУ отнесено:***

- *определение схемы размещения мест (площадок) накопления ТКО;*
- *ведение реестра таких мест (площадок).*

# ЗОНА ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОМСУ

© Материал из Справочной системы «Управление многоквартирным домом»  
<https://vip.1umd.ru>

## Зона ответственности органа МСУ

Если у МКД нет своей территории, УО, ТСЖ, ЖСК доставляют ТКО в место накопления, которое указано в территориальной схеме обращения с отходами



**УО, ТСЖ, ЖСК**  
не содержат площадки на территории не в составе общего имущества

**Регоператор**  
обязан подбирать просыпавшийся при погрузке мусор



## ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

Постановление Правительства РФ от 31 августа 2018 г. [№ 1039](#)  
«Об утверждении правил обустройства мест (площадок)  
накопления твердых коммунальных отходов и ведения их  
реестра».

Регламентирован **порядок создания** мест (площадок) накопления  
ТКО.

*Площадки создаются органами МСУ в соответствии с  
требованиями правил благоустройства муниципального  
образования и требованиями санитарно-эпидемиологического  
и иного законодательства.*

## ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

Прописан ***порядок согласования создания*** места (площадки) накопления ТКО, если обязанность по их созданию лежит на других лицах.

Сведения реестра мест накопления ТКО размещаются ***на официальном сайте*** органа МСУ.

**Бесплатно** ознакомиться с ними могут любые лица.

# ЗОНА ОТВЕТСТВЕННОСТИ УО/ТСЖ

Если земельный участок, на котором расположена контейнерная площадка, включен в состав ОИ в МКД, то **собственники обязаны содержать площадку в надлежащем состоянии**. В этом случае необходимые работы выполняет управляющая МКД организация.

Плата за организацию и содержание мест накопления ТКО входит в состав платы за содержание жилого помещения.

**НЕ ПУТАТЬ С ПЛАТОЙ ЗА ТКО, КОТОРАЯ ВХОДИТ В СТРУКТУРУ ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ!**

# ЗОНА ОТВЕТСТВЕННОСТИ УО/ТСЖ

© Материал из Справочной системы «Управление  
многоквартирным домом»  
<https://vip.1umd.ru>

**ЗОНА СОВМЕСТНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**  
управляющей МКД организации  
и регопераатора ТКО



**УО, ТСЖ, ЖСК**  
содержат площадки на  
территории в составе  
общего имущества

**РЕГОПЕРАТОР**  
обязан подбирать  
просыпавшийся при  
погрузке мусора

# ЗОНА ОТВЕТСТВЕННОСТИ УО/ТСЖ

**Управляющие МКД организации должны обеспечивать:**

- установку на площадке контейнеров для сбора ТКО;
- своевременную уборку территории и систематическое наблюдение за ее санитарным состоянием;
- организацию вывоза отходов и контроль за выполнением графика удаления отходов;
- свободный подъезд и освещение около площадок;
- содержание в исправном состоянии контейнеров и бункеров для отходов *(не находящихся на балансе других организаций)*.

## **ЗОНА ОТВЕТСТВЕННОСТИ РЕГОПЕРАТОРА**

Региональный оператор отвечает не за содержание контейнерной площадки, а за обращение с ТКО с момента, погрузки ТКО в мусоровоз на контейнерной площадке ([п. 148\(12\)](#) Правил [№ 354](#)).

В обязанности сотрудника регоператора входит подбирать выпавший при погрузке из контейнеров и бункеров мусор.

# СОДЕРЖАНИЕ ПЛОЩАДКИ

Перечень работ по содержанию контейнерной площадки определен в Минимальном перечне [№ 290](#).

**Содержание контейнерной площадки включает в себя:**

- содержание (в чистоте) непосредственно площадки;
- содержание (в чистоте и исправности) ограждения;
- содержание (в чистоте исправности) мусорных контейнеров и бункеров.

# ВАЖНО!

**Контейнерные площадки для сбора мусора убираются и очищаются сразу после погрузки ТКО в мусоровоз.**

***Не допускается:***

- переполнение контейнеров и бункеров;
- загрязнение территории.

# СОДЕРЖАНИЕ ПЛОЩАДКИ

УО обязана выполнять **дезинсекцию** (борьба с насекомыми) **и дератизацию** (борьба с грызунами) контейнерной площадки (п. 23 Минимального перечня № 290, п. 9.2 СанПиН 2.1.2.2645-10).

Однако периодичность этих процедур не регламентирована. УО, ТСЖ, ЖСК определяют ее по своему усмотрению или по заявлению собственника.

**Дезинфекция** (обеззараживание вирусов и микробов) площадок **не предусмотрена** из-за возможного загрязнения почвы токсичными химическими веществами.

# ПЕРИОДИЧНОСТЬ ВЫВОЗА

## Вывоз ТКО должен осуществляться:

- каждые три дня в зимний период, когда среднесуточная температура опускается ниже 5 С;
- каждый день в летний период.

КГМ вывозят по мере накопления, но не реже одного раза в неделю ([п. 2.2.9](#) СанПиН 42-128-4690-88, СанПиН 2.1.7.3550-19).

# ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

## 1) В контейнерах запрещается складировать:

- горящие или горячие отходы;
- крупногабаритный мусор, в том числе, строительный мусор;
- снег и лед;
- осветительные приборы и лампы, содержащие ртуть;
- батареи и аккумуляторы;
- медицинские отходы.

# ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

## 2) Нельзя помещать в контейнер отходы, которые могут:

- причинить вред жизни и здоровью;
- повредить контейнеры;
- повредить мусоровозы;
- нарушить режим работы предприятий по переработке отходов.

# ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

	<b>ТСЖ, ЖСК</b> (ст. 7.22 КоАП)	<b>УО</b> (ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП)
Юридическое лицо	40–50 тыс. руб.	250–300 тыс. руб.
Должностное лицо	4–5 тыс. руб.	50–100 тыс. руб. или дисквалификация до трех лет

КоАП РФ [Статья 7.22](#). *Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.*

КоАП РФ [Статья 14.1.3](#). *Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии.*

# АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ



# НОРМАТИВНАЯ БАЗА

1. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 [№ 416](#) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» – [раздел IV](#).
2. [ГОСТ Р 56037-2014](#). Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги диспетчерского и аварийно-ремонтного обслуживания. Общие требования.

**Аварийно-диспетчерская служба (АДС)**- служба, в которой объединены функции аварийно-ремонтной и диспетчерской служб.

**Диспетчер** - должностное лицо диспетчерской службы:

- принимающее, перерабатывающее, анализирующее и фиксирующее поступающую информацию, заявки и обращения об аварийных ситуациях и неисправностях,
- обеспечивающее и отвечающее за координацию действий аварийно-ремонтных служб при ликвидации аварийных ситуаций и неисправностей.

# АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

**Управляющая организация, ТСЖ или кооператив  
обязаны организовать деятельность АДС  
(п.9 Правил [№ 416](#)):**

- самостоятельно;
- путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей такую деятельность.

**Работа АДС осуществляется круглосуточно.**

## ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

1) ОМСУ и МЧС могут создавать **единые дежурно-диспетчерские службы.**

*Управляющие МКД организации и ОМСУ могут **объединять** свои АДС и создавать на их основе объединенные диспетчерские и аварийно-диспетчерские службы в пределах квартала, района, населенного пункта (пункты [4](#), [5.1](#) ГОСТ Р 56037-2014).*

2) Самостоятельно работающие АДС должны **обеспечивать взаимодействие** с соответствующей муниципальной службой ([п. 7.6](#) ГОСТ Р 56037-2014).

## ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

3) **УО, ТСЖ, кооператив обязаны указывать на досках объявлений**, расположенных в подъездах МКД или в пределах земельного участка,:

- контактные телефоны АДС;
- контактные телефоны аварийных служб РСО;
- уведомления о предстоящих работах, проверках оборудования, восстановительных работах, иных мероприятиях, которые могут повлечь неудобство для собственников/пользователей МКД либо потребовать их присутствия в занимаемом помещении, с указанием времени проведения таких мероприятий (*не позднее чем за 3 рабочих дня до проведения*).

# ОБЯЗАННОСТИ АДС

- 1) **ежедневно контролировать** работу внутридомовых инженерных систем;
- 2) принимать **оперативные меры** по обеспечению безопасности граждан, если возникнут аварийные ситуации или угрозы их появления;
- 3) обеспечивать **контроль загазованности** технических подполий, коллекторов;
- 4) обеспечивать громкоговорящую **двустороннюю связь** с пассажирами лифтов с помощью системы диспетчеризации;

# ОБЯЗАННОСТИ АДС

- 5) **ежедневно контролировать качество** коммунальных **ресурсов** на границе раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения;
- 6) **круглосуточно регистрировать и контролировать выполнение заявок** жителей по вопросам ЖКУ, об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем и оборудования;
- 7) вести **оперативный контроль** сроков, качества исполнения поступивших заявок.

# ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

- 1) Сведения, полученные в результате **непрерывного контроля** за работой инженерного оборудования (не путать с контролем качества выполнения заявок!), отражаются АДС в соответствующих **журналах**, которые ведутся в том числе в форме электронных документов.
- 2) УО, ТСЖ, кооператив обеспечивают **свободный доступ сотрудников АДС** в помещения, входящие в состав общего имущества, и на иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД.

# ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

3) *УО, ТСЖ, кооператив, собственники* (непосредственный способ управления) в случае заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей соответствующую деятельность, ***представляют в АДС:***

- комплект технической документации на все объекты, сети и сооружения;
- схемы отключающих и запорных узлов внутридомовых инженерных систем;
- планы подземных коммуникаций и иную документацию, необходимую для осуществления аварийно-диспетчерского обслуживания.

# ДИСПЕТЧЕР АДС



# ДИСПЕТЧЕР АДС

**Диспетчер принимает заявки об аварийных ситуациях или неисправностях.**

***Заявки можно подать*** ([п. 17](#) Правил [№ 416](#)):

- при непосредственном обращении в АДС;
- по телефону аварийно-диспетчерской службы;
- прямой связи по переговорным устройствам в подъездах МКД, кабинах лифтов;
- с помощью других возможных средств связи, в том числе в сети Интернет.

# ДИСПЕТЧЕР АДС

## ПРИ ПОЛУЧЕНИИ ЗАЯВКИ ОТ ЖИТЕЛЯ:

- 1) выясняет причины, характер обращения;
- 2) регистрирует заявку в журнале заявок;
- 3) принимает решение о необходимости взаимодействия с аварийно-ремонтными службами РСО;
- 4) сообщает заявителю:
  - регистрационный номер заявки;
  - сведения о планируемых сроках и мероприятиях по исполнению заявки;
  - Ф.И.О. (при наличии) сотрудника АДС, который будет выполнять заявку;

# ДИСПЕТЧЕР АДС

- 5) оповещает жителя об обязанности предоставить доступ в помещение, если он необходим для устранения аварии, согласовывает сроки для доступа в помещение;
- 6) информирует орган МСУ:
- о характере аварийного повреждения;
  - планируемых сроках его устранения (аварийные повреждения внутридомовых инженерных систем ХВС, ГВС, водоотведения, отопления);
- 7) организовывает исполнение заявки в установленные сроки.

## ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

1) **Регистрация заявок** производится:

- в журнале учета заявок собственников и пользователей помещений в МКД;
- в автоматизированной системе учета заявок (*при ее наличии*);
- с использованием записи телефонного разговора.

2) Журнал учета заявок должен быть **прошнурован, пронумерован и скреплен печатью АДС.**

## ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

- 3) АДС обязана **обеспечить хранение** журнала заявок в занимаемом помещении и ознакомление по желанию собственников и пользователей помещений в МКД с внесенными в журнал записями.
- 4) **Сотрудник АДС обязан иметь при себе:**
- служебное удостоверение;
  - опознавательный знак (бейдж, нашивка на одежду и др.) с указанием названия организации, ФИО и профессиональной специализации;
  - одноразовые бахилы.

# РЕГЛАМЕНТАЦИЯ РАБОТЫ АДС

1. Время дозвона до диспетчера – не более **5-ти минут**.
2. Если за 5 минут потребитель **не дозвонился**, то:
  - обратный звонок не позже, чем через 10 минут;
  - предоставление технологической возможности оставить голосовое сообщение и (или) электронное сообщение, которое должно быть рассмотрено АДС в течение 10 минут после поступления.
3. В течение **30 минут** после регистрации заявки, жителя должны **уведомить** о планируемых сроках исполнения.

# РЕГЛАМЕНТАЦИЯ РАБОТЫ АДС

4. Выполнение заявок об устранении мелких неисправностей и повреждений осуществляется **в круглосуточном режиме** в соответствии с согласованными с заявителем, сроком и перечнем необходимых работ и услуг.
5. **Сроки выполнения** заявок с момента их регистрации:
- не более 30 минут на локализацию аварий на внутридомовых инженерных сетях ХВС, ГВС, отопления, электроснабжения и водоотведения;
  - 2 часа на ликвидацию засоров канализации;

# РЕГЛАМЕНТАЦИЯ РАБОТЫ АДС

- 2 часа на ликвидацию засоров мусоропроводов (не ранее 8 часов и не позднее 23 часов при круглосуточном приеме заявок);
- не более 3 суток с даты аварийного повреждения внутридомовых инженерных систем ХВС, ГВС, водоотведения, отопления и электроснабжения до устранения аварийных повреждений.

***Об аварии и о предполагаемых сроках ее устранения АДС должна проинформировать орган местного самоуправления.***

# ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

## ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ АВАРИЙНЫХ СИТУАЦИЙ



### НЕЗАМЕДЛИТЕЛЬНО:

- принять меры безопасности при нарушении связи со стенами внутренней и внешней отделки
- неисправности трубопроводов аварийного порядка
- проблемы аварийного порядка в электрооборудовании

### НЕ БОЛЕЕ 2 ЧАСОВ:

- повреждение кабелей, отключение системы питания или силового электрооборудования

### 3 ЧАСА:

- замена автоматических выключателей, предохранителей или рубильников ВРУ
- неисправные автоматы защиты стояков и питающих линий
- нарушение работы электроплиты (при отключении всей плиты)

### 1 СУТОК:

- протечки кровли
- возможность выпадения кирпичей
- неплотность в дымоходах, газоходах
- окна и двери зимой
- входные двери подъезда
- неисправности печей, дымоходов, газоходов, угрожающие безопасности
- течь в кранах
- мусоропровод
- лифт

### 3 СУТОК:

- окна и двери летом
- протечки в перекрытиях полов
- нарушение работы электроплиты (при выходе из строя конф орки и жарочного шкафа)

### 5 СУТОК:

- система водоотвода
- отслоение штукатурки на потолке или верхней части стены

### 7 СУТОК:

- система освещения общих помещений

## ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

С 1 сентября 2020 года начала работать **система мониторинга и контроля устранения аварий и инцидентов** на объектах ЖКХ (МКА ЖКХ).

**Оператор** – Фонд содействия ЖКХ.

На платформе доступна **оперативная и достоверная** информация обо всех авариях на объектах ЖКХ.

Все собранные сведения используются Минстроем России для анализа состояния систем ЖКХ в регионах и выявления объектов, находящихся в наиболее критичном состоянии.

# КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА ИСПОЛНЕНИЯ ЗАЯВОК

АДС осуществляет ***оперативный контроль сроков и качества*** исполнения поступивших заявок с использованием:

- фотофиксации;
- оперативных и периодических опросов собственников/пользователей помещений в МКД.

***Результаты контроля вносятся в журнал учета заявок*** или ГИС ЖКХ , если журнал ведется в системе.

# МЕТОДЫ КОНТРОЛЯ КАЧЕСТВА

[ГОСТ Р 56037-2014](#)

## **1. Визуальный контроль:**

- хронометраж времени приема звонков, принятия диспетчером решений;
- контроль за сроками исполнения заявок;
- эффективность работы специалистов и служб исполнителя при ликвидации аварий и неисправностей;
- проверка культуры обслуживания, в том числе на основании регулярных проверок журналов, которые ведут диспетчерские службы;
- осмотр имеющихся у исполнителя помещения, применяемого оборудования, техники, средств связи;
- проверка наличия технической и иной документации и др.;

# МЕТОДЫ КОНТРОЛЯ КАЧЕСТВА

- 2. Аналитический контроль** (анализ документации, журналов контроля и учета заявок и др.).
- 3. Социологический контроль** (рассмотрение жалоб, опрос потребителей, анкетирование).
- 4. Сравнительный анализ** изменения технического состояния МКД его частей, удовлетворенности потребителей, повышения комфортности проживания на основании:
  - архивных документов,
  - фотофиксации,
  - актов,
  - журналов заявок и отчетов.

# ГОДОВОЙ ЦИКЛ ДОМА: СЕЗОННЫЕ РАБОТЫ.



# ПЛАН-ГРАФИК РАБОТ

**Закон не обязывает разрабатывать планы-графики работ по содержанию и ремонту дома!**

Этот документ **рекомендуется** составлять всем организациям, управляющими МКД.

План-график – это инструмент **для контроля трат** и **равномерного распределения** нагрузки на работников в течение длительного периода времени (*внутренний документ организации, управляющей домом*).

Составляется план-график **ежегодно в IV квартале** после утверждения годовых расходов.

# ПЛАН-ГРАФИК РАБОТ

**Утверждает** план-график работ руководитель организации – подписывает и ставит печать (*при наличии*) на документе.

После утверждения его **обязаны соблюдать все сотрудники** управляющей МКД организации.

**Основания для разработки:**

- условие договора управления;
- Устав ТСЖ

**или**

- инициатива руководителя организации/председателя Правления.

# ПЛАН-ГРАФИК РАБОТ УО

**УО составляет план-график на основании:**

- перечня работ и услуг по содержанию общего имущества;
- обоснованного размера платы за содержание.

**Перечень и размер платы** утверждают собственники в МКД на общем собрании по предложениям УО.

# ПЛАН РАБОТ НА ГОД – УО

№	ПЛАНИРУЕМЫЕ РАБОТЫ/УСЛУГИ	МЕСЯЦ
1	<p><b>1.1. Анализ расхода по каждому виду КР на СОИ</b> за предыдущий месяц и в целом за предыдущий год. Составление плана мероприятий на текущий год по снижению расхода КР на СОИ в случае превышения их по сравнению с установленными нормативами.</p> <p><b>1.2. Анализ всех аварийных ситуаций</b> за прошедший период и составление плана мероприятий по сокращению числа аварийных и непредвиденных ситуаций по каждому объекту ОИ дома.</p> <p><b>1.3. Подготовка предложений</b> для рассмотрения на годовом ОСС помещений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>подготовить экономическое обоснование изменения размера платы за содержание и текущий ремонт ОИ;</i></li> <li>- <i>проект плана текущего ремонта ОИ на основе результатов осеннего осмотра и состояния ОИ.</i></li> </ul> <p><b>1.4. Анализ наличия задолженности</b> платы за ЖКУ за прошедший год и составление плана мероприятий по сокращению текущей задолженности.</p>	Январь

# ПЛАН РАБОТ НА ГОД – УО

№	ПЛАНИРУЕМЫЕ РАБОТЫ/УСЛУГИ	МЕСЯЦ
2	<b>Анализ наличие аварийных ситуаций на инженерных сетях</b> в доме за предыдущий месяц, материальные потери от них и план мероприятий по их сокращению.	Февраль
3	<p><b>3.1. Осмотр состояния</b> помещений, лестничных площадок, лестничных маршей, окон и дверей подъездов и плана мероприятий для последующего составления текущих планов работ.</p> <p><b>3.2. Анализ работы лифтов</b> во всех подъездах на основе наличия информации по аварийным ситуациям, полученной от ООО «ЛифтРемонтСервис» за истекший квартал.</p>	Март
4	<p><b>4.1. Проведение весеннего техосмотра кровли.</b></p> <p><b>4.2. Проведение техосмотра инженерных систем ХВС, ГВС и водоотведения.</b></p> <p><b>4.3. После окончания отопительного сезона технический осмотр оборудования системы отопления.</b></p> <p><b>4.4. Проведение осмотра инженерных систем электроснабжения, ВРУ, межэтажных электрощитов.</b></p> <p><b>4.5. Составление плана мероприятий по устранению выявленных нарушений.</b></p>	Апрель

# ПЛАН РАБОТ НА ГОД – УО

№	ПЛАНИРУЕМЫЕ РАБОТЫ/УСЛУГИ	МЕСЯЦ
5	<p><b>5.1. Весенний осмотр дворовой территории</b> с составлением плана мероприятий по благоустройству:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ремонт и покраска оборудования и малых форм на детской площадке;</li> <li>- ремонт и покраска скамеек в местах отдыха жителей;</li> <li>- санитарная обрезка деревьев и кустарников на придомовой территории;</li> <li>- организация и проведение субботника по уборке дворовой территории после зимы и вывоз порубочных остатков, старой листвы и мусора.</li> </ul> <p><b>5.2. Весенний осмотр входных групп в подъезды.</b></p> <p><b>5.3. Весенний осмотр отмостки</b> вокруг МКД.</p> <p><b>5.4. Составление плана мероприятий</b> по устранению выявленных нарушений.</p>	Май
6	<p><b>6.1. Выполнение работ по текущему ремонту инженерных систем</b> холодного, горячего водоснабжения и водоотведения.</p> <p><b>6.2. Подготовка системы отопления</b> к отопительному сезону. Промывка и опрессовка.</p> <p><b>6.3. Выполнение работ по латочному ремонту кровли.</b></p> <p><b>6.4. Выполнение работ по текущему ремонту входных групп, подъездов.</b></p> <p><b>6.5. Выполнение работ</b> по благоустройству придомовой территории.</p>	Июнь - август

№	ПЛАНИРУЕМЫЕ РАБОТЫ/УСЛУГИ	МЕСЯЦ
7	<p><b>7.1.Проведение осеннего осмотра</b> здания МКД с составлением плана мероприятий по устранению выявленных нарушений.</p> <p><b>7.2.Выполнение работ по подготовке помещений здания к эксплуатации в зимний период:</b> <i>остекление окон, утепление входных дверей, отключение уличных поливочных водопроводов.</i></p> <p><b>7.3.Подготовка контейнерной площадки</b> к эксплуатации в зимний период.</p> <p><b>7.4.Проверка готовности системы отопления</b> к отопительному сезону.</p>	Сентябрь
8	<p><b>8.1.Включение системы отопления.</b> Проверка работы всех стояков и устранение выявляемых неполадок.</p> <p><b>8.2.Проверка качества работы систем отопления</b> в подъездах дома</p> <p><b>8.3.Проверка работы ОДПУ</b> всех КР.</p>	Октябрь
9	<p><b>9.1. Подведение итогов работы</b> за истекающий год:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- анализ аварийных ситуаций на всех инженерных системах.</li> <li>- анализ поступления платежей от собственников и нанимателей помещений дома.</li> <li>- анализ расхода всех КР на СОИ.</li> </ul> <p><b>9.2.Подготовка плана мероприятий по текущему ремонту ОИ</b> на следующий год.</p>	Ноябрь, декабрь
10	<p><b>Выполнение работ по заявкам</b> собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений в доме.</p>	Каждый месяц

# ПЛАН-ГРАФИК РАБОТ ТСЖ

**ТСЖ составляют план-график на основании:**

- *графика работ по содержанию общего имущества;*
- *годовой сметы затрат на содержание.*

Утверждение **годового плана и сметы расходов** относится к компетенции общего собрания членов ТСЖ ([п. 8, 8.1 ч. 2 ст. 145](#) ЖК РФ).

# ПЛАН РАБОТ НА ГОД – ТСЖ

№	ПЛАНИРУЕМЫЕ РАБОТЫ/УСЛУГИ	МЕСЯЦ
1	<b>1.1. Подведение итогов</b> предыдущего года. <b>1.2. Составление сметы и плана работ</b> на следующий год.	Январь - май
2	<b>2.1 Проведение весеннего техосмотра.</b> <b>2.2. Окончание отопительного сезона</b> (консервация системы).	Апрель
3	<b>Благоустройство</b> дворовой территории, проведение субботника.	Апрель, май
4	<b>Подготовка к отопительному сезону.</b> Промывка – опрессовка системы отопления.	Июнь-июль
5	<b>Проведение работ по текущему ремонту.</b>	Май - сентябрь
6	<b>6.1. Проведение осеннего техосмотра.</b> <b>6.2. Начало отопительного сезона.</b>	Сентябрь, октябрь
7	Подготовка дворовой территории к зимнему периоду.	Октябрь - ноябрь
8	Балансировка системы отопления.	Ноябрь - декабрь
10	<b>Выполнение работ по заявкам</b> собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений в доме.	Каждый месяц

## ОСМОТРЫ ОИ

Содержание включает в себя **осмотр общего имущества**, обеспечивающий своевременное выявление:

- *несоответствия состояния ОИ требованиям законодательства РФ;*
- *угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.*

Осмотры общего имущества могут быть **текущие, сезонные и внеочередные** ([п.13\(1\)](#) Правил [№ 491](#)).

# КТО ПРОВОДИТ ОСМОТРЫ?

## Осмотры проводят:

- УО, управляющая МКД по договору управления.

*Обязательное присутствие членов Совета МКД при осмотрах могут предусматривать условия договора управления МКД и (или) дополнительные полномочия, которые ОСС передало председателю Совета (п. 4.3 ч. 2 ст. 44 ЖК);*

- ТСЖ, кооператив.

*При заключении договора управления с УО в осмотрах принимает участие председатель Правления;*

- собственники или лица, заключившие с ними договор на содержание и ремонт ОИ (*непосредственное управление*).

# ТЕКУЩИЕ ОСМОТРЫ

## Текущие осмотры бывают:

- общими (осмотр всего ОИ);
- частичными (осмотр части ОИ. Например, проверка состояния пожарной безопасности МКД).

Текущие осмотры проводятся в сроки, *рекомендуемые* в технической документации на МКД и *обеспечивающие* содержание ОИ в надлежащем состоянии, в том числе, в зависимости от материалов изготовления элементов ОИ.

## ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

1) Общий осмотр состояния ОИ желательно также провести **при смене УО или создании ТСЖ.**

Цель такого осмотра – **зафиксировать** состояние ОИ на момент вступления в силу договора управления МКД или реализации выбранного способа управления ТСЖ..

2) Осмотры **отдельных элементов**, которые обсуживают специализированные организации (*лифтов, системы пожарной сигнализации, внутридомового газового оборудования, системы вентиляции*), необходимо проводить **с привлечением** ответственных сотрудников этих организаций.

# СЕЗОННЫЕ ОСМОТРЫ ОИ

**Сезонные осмотры проводятся в отношении всего ОИ два раза в год.**

***Весенний осмотр*** - после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений ОИ.

*По результатам осмотра уточняются объемы работ по текущему ремонту ОИ.*

***Осенний осмотр*** - после летнего текущего ремонта, чтобы проверить готовность дома к зимней эксплуатации.

## ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

В акте **осеннего осмотра** фиксируется техническое состояние ОИ по итогам работ и мероприятий по подготовке к отопительному периоду.

**Конкретный срок** проведения сезонного осмотра может быть указан:

- в нормативном акте субъекта РФ;
- в договоре управления МКД (при способе управления УО);
- в решении ОСС либо договоре оказания услуг/выполнения работ по содержанию и ремонту ОИ (*непосредственное управление*);
- во внутреннем документе ТСЖ/кооператива.

# ВНЕОЧЕРЕДНЫЕ ОСМОТРЫ

**Внеочередные осмотры проводятся в течение суток  
после:**

- аварий;
- опасного природного процесса или явления;
- катастрофы;
- стихийного или иного бедствия.

## ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

Проведение **дополнительных внеочередных осмотров** может предусматривать:

- договор управления МКД;
- Устав ТСЖ или кооператива;
- договор оказания услуг/выполнения работ по содержанию и ремонту ОИ при непосредственном управлении.

# АКТ ОСМОТРА

**Результаты осмотров** отражаются в технической документации на МКД ([подп.«в» п.24](#) Правил [№491](#)).

**По итогам осмотра необходимо** ([п.14](#) Правил [№491](#)):

- оформить акт осмотра.

*Акт осмотра подписывается всеми присутствующими лицами.*

- совершить необходимые работы и мероприятия на его основании;

- заполнить журнал осмотров (*зафиксировать выявленные неисправности и повреждения, а также техническое состояние элементов ОИ*).

## ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

- 1) На основании акта осмотра принимаются решения **о соответствии или несоответствии** ОИ/его элементов требованиям законодательства.
  
- 2) **В течение месяца** со дня составления акта необходимо:
  - определить неисправности и повреждения;
  - уточнить объемы работ по текущему ремонту (*на текущий год – по результатам весеннего осмотра, на следующий год – по итогам осеннего*);
  - по результатам осеннего осмотра – проверить готовность МКД к эксплуатации в зимних условиях;
  - выдать рекомендации собственникам по текущему ремонту и/или капитальному ремонту ОИ (*объем и стоимость работ*).

# ПОДГОТОВКА К ОТОПИТЕЛЬНОМУ СЕЗОНУ



# НОРМАТИВНАЯ БАЗА

## Подготовка дома к эксплуатации в осенне-зимний период регулируется:

- постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 [№ 170](#)  
(Правила № 170);
- приказом Министерства энергетики РФ от 12.03.2013 [№ 103](#)  
(Правила № 103);
- региональными НПА.

# ПОДГОТОВКА К ОТОПИТЕЛЬНОМУ СЕЗОНУ

**Основным документом**, определяющим сроки и порядок выполнения работ по подготовке МКД к отопительному сезону, является **план мероприятий** подготовки дома и инженерного оборудования.

Его составляет УО или ТСЖ, а утверждают органы местного самоуправления.

# АЛГОРИТМ ПОДГОТОВКИ

1. Весенний осмотр ОИ.
2. Составление плана мероприятий по результатам осмотра.
3. Проведение запланированных работ в весенне-летний период.
4. Подготовка документов о готовности к отопительному периоду.
5. Проверка готовности дома к отопительному сезону и получение паспорта готовности.
6. Осенний осмотр ОИ.

# ПРОВЕДЕНИЕ ЗАПЛАНИРОВАННЫХ РАБОТ

Законодательством **обязательный** перечень работ и услуг, которые должны быть выполнены и оказаны **для подготовки МКД** к эксплуатации в зимний период, не установлен (за исключением придомовой территории).

В качестве рекомендуемых материалов можно рассматривать соответствующие разделы Правил [№ 170](#), [ВСН 58-88 \(р\)](#).

# ПРОВЕДЕНИЕ ЗАПЛАНИРОВАННЫХ РАБОТ

Состав работ и услуг, которые будут выполнены и оказаны к осенне-зимнему сезону (*и в период осенне-зимнего сезона*) определяется в отношении **каждого МКД** отдельно с учетом состава ОИ.

**Предельный срок**, когда нужно завершить работы по подготовке к эксплуатации в зимний период, зависит от территории нахождения МКД - **15 сентября**.

# ПРОВЕДЕНИЕ ЗАПЛАНИРОВАННЫХ РАБОТ

## ПРИМЕРЫ РАБОТ И УСЛУГ В ОСЕННЕ-ЗИМНИЙ ПЕРИОД

- 1) Утепление чердачных перекрытий.
- 2) Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
- 3) Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
- 4) Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
- 5) Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
- 6) Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

# ПРОВЕДЕНИЕ ЗАПЛАНИРОВАННЫХ РАБОТ

- 7) Утепление бойлеров.
- 8) Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
- 9) Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
- 10) Консервация поливочных систем.
- 11) Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
- 12) Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.
- 13) Поставка доводчиков на входных дверях.
- 14) Ремонт и укрепление входных дверей.

# ПРОВЕДЕНИЕ ЗАПЛАНИРОВАННЫХ РАБОТ

## ПРИМЕРЫ РАБОТ И УСЛУГ В ВЕСЕННЕ-ЛЕТНИЙ ПЕРИОД

- 1) Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
- 2) Расконсервирование и ремонт поливочной системы. Устройство дополнительной сети поливочных систем.
- 3) Консервация системы центрального отопления.
- 4) Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

# ПРОВЕДЕНИЕ ЗАПЛАНИРОВАННЫХ РАБОТ

5) Ремонт просевших отмосток.

6) Осмотр кровли, фасада и подвалов.

7) Работы по раскрытию продухов в цоколях и вентиляции чердаков.

*Один из продухов подвалов и технических подполий нужно постоянно поддерживать в открытом состоянии в течение всего календарного года - [пп. «в» п.11](#) Правил [№ 491](#).*

## ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

- 1) При подключении тепловой сети МКД к **централизованным сетям теплоснабжения** отопительный период в МКД начинается и заканчивается в сроки, установленные уполномоченным органом.

Отопительный период должен начинаться **не позднее дня**, следующего за днем окончания 5-дневного периода, в течение которого соответственно среднесуточная температура наружного воздуха **ниже 8 градусов Цельсия**.

## ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

Отопительный период должен заканчиваться **не ранее дня**, следующего за днем окончания 5-дневного периода, в течение которого соответственно среднесуточная температура наружного воздуха **выше 8 градусов Цельсия**.

2) Если производство и предоставление исполнителем КУ по отоплению осуществляются **с использованием оборудования, входящего в состав ОИ**, то дата начала/окончания отопительного периода устанавливаются **решением ОСС**.

## ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

- 3) Организация, управляющая МКД, обязана **перед началом отопительного сезона** проводить разъяснительную работу среди нанимателей и собственников помещений в МКД **по подготовке** жилых/нежилых помещений к отопительному сезону (установка уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол и т.д.).

# ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

**ЕСЛИ НЕ ПОДГОТОВИТЬ МКД К ОТОПИТЕЛЬНОМУ ПЕРИОДУ:**

**УО грозит административная ответственность**

**([ч. 2 ст. 14.1.3](#) КоАП):**

- *штраф от 250 000 до 300 000 руб. для юрлица;*
- *штраф от 50 000 до 100 000 руб. или дисквалификации на срок до трех лет для должностных лиц.*

**ТСЖ, ЖК, ЖСК грозит штраф ([ст. 7.22](#) КоАП):**

- *от 40 000 до 50 000 руб. для юрлица,*
- *от 4 000 до 5 000 руб. должностным лицам.*

**Благодарю за внимание!**