



СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД Часть 2

НАРОДНЫЙ ИНСТИТУТ
ВОРОНЕЖ
2017

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

1. Федеральный закон от 29.12.2004г.
№ 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) «Жилищный кодекс Российской Федерации».
2. Федеральный закон от 24 июня 1998 г.
№ 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»
3. Постановление Правительства РФ от 05.05.2013г.
№416 (ред. от 25.12.2015) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

4. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006г. **№491** (ред. от 26.12.2016) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

5. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013г. **№290** «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».
6. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 **№ 170** «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

7. Постановление Правительства РФ от 26.12.2014 **№ 1521** (ред. от 07.12.2016) «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»».

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

8. ГОСТ Р 51929-2014. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения.

9. ГОСТ Р 56038-2014. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования.

10. ГОСТ Р 56192-2014 . Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания общего имущества многоквартирных домов. Общие требования

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ РФ

11. ГОСТ Р 56535-2015. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги текущего ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования.

12. ГОСТ Р 56194-2014 . Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги по проведению технических осмотров многоквартирных домов и определения на их основе плана работ, перечня работ. Общие требования.

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО



13. ГОСТ 31937-2011. Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния.

14. СанПиН 2.1.2.2645-10. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы.

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

15. СанПиН 42-128-4690-88. Санитарные правила содержания территорий населенных мест (утв. Главным государственным санитарным врачом СССР 05.08.1988 [№ 4690-88](#)).

16. ВСН 58-88 (р). Ведомственные строительные нормы. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения, утвержденные приказом Госкомархитектуры от 23.11.1988 [№ 312](#).



ПРИНЯТЫЕ СОКРАЩЕНИЯ

ЖК РФ – Жилищный Кодекс Российской Федерации;

ПП РФ – постановление Правительства Российской Федерации;

КС РФ - Конституционный Суд Российской Федерации;

ВС РФ – Верховный суд Российской Федерации;

ВАС РФ – Верховный Арбитражный суд Российской Федерации.

ПРИНЯТЫЕ СОКРАЩЕНИЯ



МКД – многоквартирный дом;

ОИ – общее имущества собственников в МКД;

ОСС – общее собрание собственников помещений в МКД;

УО – управляющая организация;

ТСЖ - товарищество собственников жилья;

ЖУ – жилищные услуги;

КУ – коммунальные услуги;

ПРИНЯТЫЕ СОКРАЩЕНИЯ



ХВС – холодное водоснабжение;

ГВС – горячее водоснабжение;

АДС – аварийно-диспетчерская служба;

ТКО – твердые коммунальные отходы.

СОДЕРЖАНИЕ ОИ

Содержание МКД - техническое обслуживание (поддержание надлежащего технического состояния ОИ) и ремонты (восстановление и улучшение состояния имущества), уборка и санитарно-гигиеническая очистка (санитарное содержание), другие работы, направленные на сохранность, обеспечение безопасности и создание необходимых условий для проживания ([ст. 39 ЖК РФ](#)).

СОДЕРЖАНИЕ ОИ



Содержание ОИ в МКД включает комплекс работ и услуг:

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

СОДЕРЖАНИЕ ОИ



ВНИМАНИЕ!

Обе составляющие понятия «содержание ОИ в МКД» осуществляются, как правило, **одной** организацией, кроме случаев, когда в МКД выбран непосредственный способ управления.

СОДЕРЖАНИЕ ОИ

Объект управления:

- 1) в процессе содержания ОИ воздействие оказывается на состояние крыш, чердаков, подвалов, фасадов, внешнее благоустройство, санитарное состояние;
- 2) в процессе технического обслуживания – на внутридомовые инженерные коммуникации, технические устройства и технические помещения.

СОДЕРЖАНИЕ ОИ

Содержание ОИ:

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

СОДЕРЖАНИЕ ОИ



Техническое обслуживание:

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

СОДЕРЖАНИЕ ОИ

Обязанности лиц, ответственных за содержание

и ремонт ОИ ([п.6 ПП РФ №290](#)):

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

При реализации проекта используются средства государственной поддержки, выделенные в качестве гранта в соответствии с распоряжением Президента Российской Федерации №68-рп от 05.04.2016 и на основании конкурса, проведенного Фондом поддержки гражданской активности в малых городах и сельских территориях «Перспектива»

СОДЕРЖАНИЕ ОИ



- 4) осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту ОИ, а также предложений о проведении капремонта и доводить их до сведения собственников;
- 5) организовывать работу по начислению и сбору платы за жилищные услуги;
- 6) организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений;

СОДЕРЖАНИЕ ОИ



7) предоставлять потребителям в МКД информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством РФ ***является обязательным.***

АВАРИЙНО- ДИСПЕТЧЕРСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ



УО, ТСЖ или кооператив обязаны организовать **аварийно-диспетчерское обслуживание** МКД самостоятельно или путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию ([п.9 ПП РФ №416](#)).

АВАРИЙНО- ДИСПЕТЧЕРСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ



При **непосредственном управлении** МКД положения о аварийно-диспетчерском обслуживании включаются в договоры с обслуживающей организациями и/или РСО.

Возможно **заключение отдельного договора** на аварийно-диспетчерское обслуживание со специализированной организацией.

АВАРИЙНО- ДИСПЕТЧЕРСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ



Аварийно-диспетчерская служба обеспечивает
([п.13 ПП РФ №416](#)):

- незамедлительную ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения и мусоропроводов внутри МКД;
- устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем ХВС, ГВС, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения.

АВАРИЙНО- ДИСПЕТЧЕРСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ



ВАЖНО!

Устранение утечек газа и локализация аварий ***на внутриквартирном и внутридомовом газовом оборудовании***, выполняется круглосуточно аварийно-диспетчерской службой специализированной организации.

АВАРИЙНО- ДИСПЕТЧЕРСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ



Устранение утечек газа и локализация аварий выполняются **незамедлительно** по поступлении информации об аварии или о ее угрозе и при необходимости без соблюдения требования **о предварительном предупреждении** заказчика об обеспечении доступа в помещение, в котором расположено газоиспользующее оборудование, и (или) требования **о приостановлении подачи газа**.

АВАРИЙНО- ДИСПЕТЧЕРСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ



УО, ТСЖ или кооператив, собственники при непосредственном способе управления при заключении договоров на аварийно-диспетчерское обслуживание **обязаны** ([п.15, 16 ПП РФ №416](#)):

1) представить в АДС комплект технической документации на все объекты, сети и сооружения, схемы всех отключающих и запорных узлов внутридомовых инженерных систем, планы подземных коммуникаций и иную необходимую документацию;

АВАРИЙНО- ДИСПЕТЧЕРСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ



2) обеспечить свободный доступ сотрудников АДС в помещения, входящие в состав ОИ, и на иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД.

ВНИМАНИЕ!

В помещениях собственников АДС выполняет работы только в отношении ОИ.

АВАРИЙНО- ДИСПЕТЧЕРСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ



АДС осуществляет **прием и выполнение заявок** собственников и пользователей помещений в МКД.

Заявки принимаются **при непосредственном обращении** в АДС, в том числе посредством телефонной связи, с помощью прямой связи по переговорным устройствам, устанавливаемым в подъездах МКД и кабинах лифтов, или других возможных средств связи ([п.17 ПП РФ №416](#)).

АВАРИЙНО- ДИСПЕТЧЕРСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ



ВНИМАНИЕ!

Работа АДС осуществляется **круглосуточно**.
Сведения, полученные в результате
непрерывного контроля за работой
инженерного оборудования, отражаются АДС
в соответствующих журналах
(п.12 ПП РФ №416).

АВАРИЙНО- ДИСПЕТЧЕРСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ



ВНИМАНИЕ!

Регистрация заявок осуществляется в **журнале заявок** или в автоматизированной системе учета таких заявок (при ее наличии).

Журнал учета заявок должен быть **прошнурован, пронумерован и скреплен печатью** АДС ([п.17 ПП РФ №416](#)).

АВАРИЙНО- ДИСПЕТЧЕРСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ



ВНИМАНИЕ!

АДС обязана обеспечить **хранение** журнала заявок в занимаемом этой службой помещении и **ознакомление** по желанию собственников и пользователей помещений в МКД с внесенными в журнал учета заявок **записями** ([п.17 ПП РФ №416](#)).

АВАРИЙНО- ДИСПЕТЧЕРСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ



ВНИМАНИЕ!

УО, ТСЖ, кооператив **обязаны** проинформировать потребителей в МКД об адресах и номерах телефонов диспетчерской, аварийно-ремонтной службы, объединенных и (или) единых диспетчерских службах (при наличии).

ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОИ



Технические осмотры, обследование и (или) мониторинг **технического состояния** МКД или его частей проводится в соответствии с [ГОСТ 31937-2011](#).

По итогам осмотров формируются планы и перечни работ, выполнение которых обеспечивает комфортные условия проживания и нормативное техническое состояние МКД.

ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОИ



Первое обследование зданий проводится **не позднее чем через два года** после их ввода в эксплуатацию.

В дальнейшем обследование технического состояния проводится **не реже одного раза в 10 лет и не реже одного раза в пять лет** для зданий или их отдельных элементов, работающих в неблагоприятных условиях (агрессивные среды, вибрации, повышенная влажность, сейсмичность района 7 баллов и более и др.)

ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОИ



Обследование и мониторинг технического состояния зданий проводят также:

- по истечении нормативных сроков эксплуатации зданий и сооружений;
- при обнаружении значительных дефектов, повреждений и деформаций в процессе технического обслуживания здания;
- по результатам последствий пожаров, стихийных бедствий, аварий, связанных с разрушением здания;
- по инициативе собственника объекта.

ОСМОТРЫ ОИ



Технический осмотр проводится с целью получения оценки технического состояния МКД и (или) отдельных его частей, для определения и формирования плана работ, перечня работ (услуг), объема и периодичности их выполнения.

ОСМОТРЫ ОИ



Услуга проведения технических осмотров является системной и включает в себя ([ГОСТ Р 56194–2014](#)):

- визуальные осмотры;
- инструментальные осмотры;
- технические обследования;
- мониторинг технического состояния имущества.

Визуальный осмотр - осмотр, проводимый без применения специальных приборов и инструментов с целью получения приближенной оценки технического состояния осматриваемого ОИ.

ОСМОТРЫ ОИ



Инструментальные осмотры проводятся с использованием специальных инструментов и приборов ***при выявлении повреждений*** и характерных признаков дефектов с целью оценки технического состояния имущества, определения и корректировки состава работ содержания и ремонта ОИ.

Проводятся с привлечением ***специализированных организаций.***

ОСМОТРЫ ОИ



Мониторинг технического состояния МКД

проводится при необходимости ***выявить временные изменения***, происходящие с конструкциями, которые изменили свое напряженно-деформированное состояние, а также при попадании МКД в зону влияния строек, природно-техногенных воздействий и др. Порядок проведения мониторинга технического состояния приведен в [ГОСТ 31937-2011](#).

ОСМОТРЫ ОИ



Осмотр общего имущества в МКД – неотъемлемая составляющая его содержания.

Цели осмотра – своевременно выявить:

- 1) факт того, что состояние общего имущества не соответствует установленным требованиям законодательства;
- 2) наличие угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

ОСМОТРЫ ОИ



Осмотры ОИ в ***зависимости от способа управления*** проводятся ([п.13 ПП РФ №491](#)):

- собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы;
- ответственными лицами органов управления ТСЖ, кооператива;
- управляющей организацией;
- лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (при непосредственном управлении).

ОСМОТРЫ ОИ



ВАЖНО!

При смене способа управления или выборе другой УО необходимо провести общий осмотр состояния ОИ, чтобы **зафиксировать его** на момент вступления в силу договора управления МКД или реализации выбранного способа управления в виде создания ТСЖ. Целесообразно проводить общий осмотр ОИ с представителями УО **по окончании каждого года** управления МКД **для определения эффективности работы УО.**

ОСМОТРЫ ОИ



Общие осмотры необходимо проводить **два раза в год** - весной и осенью (до начала отопительного сезона).

Рекомендуемая периодичность плановых и частичных осмотров элементов ОИ в МКД приведена в [приложении №1](#) к Правилам [№170](#).

Периодичность осмотров ОИ целесообразно указать в **ДУ** (с участием Совета МКД) или **Уставе** ТСЖ, кооператива.

ОСМОТРЫ ОИ



ВАЖНО!

Особое внимание в процессе осмотров должно быть уделено тем зданиям и их конструкциям и оборудованию, которые имеют физический ***износ свыше 60%*** ([п.2.1.2 Правил № 170](#)).

ОСМОТРЫ ОИ



Осмотры в МКД делятся на:

- плановые;
- внеплановые.

Это предусматривает [абз.3 раздела II Правил № 170](#).

Виды **плановых осмотров** ([п.2.1.1 Правил 170](#)):

- общие – направлены на осмотр ОИ в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство;
- частичные – осмотры отдельных элементов ОИ.

ОСМОТРЫ ОИ



Пример частичных осмотров ([п.27 ПП РФ №290](#)):

- пожарных лестниц;
- лазов;
- проходов;
- выходов;
- систем аварийного освещения;
- пожаротушения;
- сигнализации;
- противопожарного водоснабжения;
- средств противопожарной защиты;
- противодымной защиты.

ОСМОТРЫ ОИ



Внеплановые осмотры необходимо проводить
([п.2.1.1 Правил 170](#)):

- после ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов ОИ;
- в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации.

ОСМОТРЫ ОИ



Осмотры отдельных элементов МКД, которые обсуживают специализированные организации, необходимо проводить с **привлечением ответственных сотрудников** этих организаций.

Например, они должны участвовать в осмотре лифтов, системы пожарной сигнализации, внутридомового газового оборудования, системы вентиляции.

АКТ ОСМОТРА ОИ



Результаты осмотра ОИ **оформляются актом**, который является основанием для принятия решения ([п.14 ПП РФ №491](#)):

- 1) о соответствии проверяемого ОИ требованиям законодательства;
- 2) о соответствии требованиям обеспечения безопасности граждан;
- 3) о принятии решения о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов.

АКТ ОСМОТРА ОИ



Внимание!

При необходимости в акте указывается тот факт, что ОИ достигло уровня **предельно допустимых характеристик** надежности и безопасности МКД или его отдельных элементов ([п.22 ПП РФ №491](#)).

Это необходимо для **переноса сроков** проведения капитального ремонта МКД или принятия решения ОМСУ о признании дома **непригодным к проживанию**.

Акт подписывают **все участники** осмотра.

АКТ ОСМОТРА ОИ



В течение месяца со дня составления акта УО, ТСЖ обязаны ([п.2.1.5](#) Правил [№170](#)):

- уточнить **объемы работ** по текущему ремонту (на текущий год – по результатам весеннего осмотра, на следующий год – по итогам осеннего):

А) по результатам **весеннего осмотра** необходимо установить объемы работ, необходимых для подготовки МКД и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период;

АКТ ОСМОТРА ОИ



Б) по результатам **осеннего осмотра** необходимо определить готовность каждого МКД к эксплуатации в зимних условиях;

- выдать рекомендации собственникам на выполнение работ по текущему ремонту;
- определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта.

ЖУРНАЛ ОСМОТРОВ



УО, ТСЖ, кооператив должны вести **журнал осмотров** ОИ ([п.2.1.4](#) Правил [№170](#)).

По итогам осмотра в журнале отражаются:

- выявленные неисправности и повреждения;
- техническое состояние элементов дома.

Рекомендованная форма журнала осмотра приведена в [приложении № 3](#) к Правилам [№170](#).



СОДЕРЖАНИЕ ОИ

Периодичность и сезонность (лето, зима) выполнения работ и/или оказания услуг в отношении ОИ Минимальным перечнем ([пп РФ №290](#)) не установлена.

Зависимость выполняемых работ и оказываемых услуг с учетом сезонности предусмотрена ***только в отношении придомовой территории***, включенной в состав ОИ.

СОДЕРЖАНИЕ ОИ



ВНИМАНИЕ!

Состав работ и услуг, которые будут выполнены и оказаны к весенне-летнему сезону (и в период весенне-летнего сезона), к осенне-зимнему сезону (и в период осенне-зимнего сезона) определяется **в отношении каждого МКД** отдельно с учетом ОИ и климатических особенностей региона, в котором расположен МКД.

СОДЕРЖАНИЕ ОИ



Работы по содержанию ОИ, выполняемые к весенне-летнему периоду эксплуатации

(Правила [№170](#)):

- укрепление водосточных труб, колен и воронок;
- расконсервирование и ремонт поливочной системы;
- снятие пружин на входных дверях;
- консервация системы центрального отопления;
- ремонт оборудования детских и спортивных площадок;



СОДЕРЖАНИЕ ОИ

- ремонт просевших отмосток;
- устройство дополнительной сети поливочных систем.

Также должны быть выполнены ([Приложение №4 к ВСН 58-88 \(р\)](#)):

- работы по раскрытию продухов в цоколях и вентиляции чердаков;
- осмотр кровель фасадов и полов в подвалах.

СОДЕРЖАНИЕ ОИ

Работы по содержанию ОИ, выполняемые к осенне-зимнему периоду эксплуатации

(Правила [№170](#)):

- утепление оконных и балконных проемов;
- замена разбитых стекол окон и балконных дверей;
- утепление чердачных перекрытий;
- утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
- укрепление и ремонт парапетных ограждений;

СОДЕРЖАНИЕ ОИ



- проверка исправности слуховых окон и жалюзей;
- изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках;
- ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления;
- ремонт печей и кухонных очагов (при наличии);
- утепление бойлеров;

СОДЕРЖАНИЕ ОИ

- утепление и прочистка дымовентиляционных каналов;
- замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений;
- консервация поливочных систем. Укрепление флагодержателей;
- проверка состояния продухов в цоколях зданий;
- ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок;
- поставка доводчиков на входных дверях;
- ремонт и укрепление входных дверей.

УБОРКА И САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКАЯ ОЧИСТКА

Работы в отношении придомовой территории **в теплый период** года ([п.25 ПП РФ №290](#)):

- подметание и уборка придомовой территории;
- очистка от мусора и промывка урн возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории ОИ;
- уборка и выкашивание газонов;
- прочистка ливневой канализации;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

УБОРКА И САНИТАРНО- ГИГИЕНИЧЕСКАЯ ОЧИСТКА

Работы в отношении придомовой территории
в холодный период года ([п.24 ПП РФ №290](#)):

- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
- сдвигание свежесвыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см;



УБОРКА И САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКАЯ ОЧИСТКА

- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
- очистка придомовой территории от наледи и льда;
- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории ОИ.

УБОРКА И САНИТАРНО- ГИГИЕНИЧЕСКАЯ ОЧИСТКА

Уборка территории должна проводиться **ежедневно**, включая в теплое время года – полив территории, в зимнее время – антигололедные мероприятия (удаление, посыпание песком, антигололедными реагентами и другое) ([п.2.11 СанПиН 2.1.2.2645-10](#)).

УБОРКА И САНИТАРНО- ГИГИЕНИЧЕСКАЯ ОЧИСТКА

ВНИМАНИЕ!

1) ***При озеленении придомовой территории*** МКД расстояние от стен домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м.

Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников - 1,5 м.

Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа ([п.2.4 СанПиН 2.1.2.2645-10](#)).

УБОРКА И САНИТАРНО- ГИГИЕНИЧЕСКАЯ ОЧИСТКА

2) По внутридворовым проездам придомовой территории не должно быть **транзитного движения** транспорта. К площадкам мусоросборников необходимо предусматривать подъезд для специального транспорта ([п.2.5 СанПиН 2.1.2.2645-10](#)).

3) На придомовых территориях **запрещается** производить мойку автомашин, слив топлива и масел, регулировать звуковые сигналы, тормоза и двигатели ([п.2.8 СанПиН 2.1.2.2645-10](#)).

УБОРКА И САНИТАРНО- ГИГИЕНИЧЕСКАЯ ОЧИСТКА



4) 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 автостоянки кроме гостевых ([п.2.10 СанПиН 2.1.2.2645-10](#)).

УБОРКА И САНИТАРНО- ГИГИЕНИЧЕСКАЯ ОЧИСТКА



- 5) Участки **для стоянки автотранспорта персонала**, работающего в нежилых помещениях, расположенных в МКД, должны располагаться за пределами придомовой территории ([п.3.7 СанПиН 2.1.2.2645-10](#)).
- 6) Допустимая температура **на лестничной клетке** 14 - 20 градусов по Цельсию ([Приложение №2 к СанПиН 2.1.2.2645-10](#)).

УБОРКА И САНИТАРНО- ГИГИЕНИЧЕСКАЯ ОЧИСТКА

Работы по содержанию помещений, входящих в состав ОИ ([п.23 ПП РФ №290](#)):

- 1) сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;
- 2) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботоочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;

УБОРКА И САНИТАРНО- ГИГИЕНИЧЕСКАЯ ОЧИСТКА



- 3) мытьё окон;
- 4) очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);
- 5) проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав ОИ, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен дом.

УБОРКА И САНИТАРНО- ГИГИЕНИЧЕСКАЯ ОЧИСТКА

ВНИМАНИЕ!

Работы по уборке вестибюля подъезда, лестничных клеток (влажная уборка, мытье лестниц, стен и окон) должны производиться ***с периодичностью***, установленной законодательством и договором управления.

УБОРКА И САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКАЯ ОЧИСТКА

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов ([п.14 ПП РФ №290](#)):

- проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;
- при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;
- чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов

стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка

плана восстановительных работ (при необходимости),
проведение восстановительных работ.

УБОРКА И САНИТАРНО- ГИГИЕНИЧЕСКАЯ ОЧИСТКА

В содержание ОИ включены ***сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов***, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и ИП, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в МКД ([подп.«д» п.11 ПП РФ №491](#)).

УБОРКА И САНИТАРНО- ГИГИЕНИЧЕСКАЯ ОЧИСТКА

Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов ([п.26 ПП РФ №290](#)):

- незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;
- вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;
- вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории;

При реализации проекта используются средства государственной поддержки, выделенные в качестве гранта в соответствии с распоряжением Президента Российской Федерации №68-рп от 05.04.2016 и на основании конкурса, проведенного Фондом поддержки гражданской активности в малых городах и сельских территориях «Перспектива»

УБОРКА И САНИТАРНО- ГИГИЕНИЧЕСКАЯ ОЧИСТКА

- организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

УБОРКА И САНИТАРНО- ГИГИЕНИЧЕСКАЯ ОЧИСТКА

Контейнерная площадка – это отгороженная территория, на которой установлены мусорные контейнеры.

Содержание контейнерной площадки включает в себя:

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

ВЫЯСНИТЕ ПРИНАДЛЕЖНОСТЬ КОНТЕЙНЕРОВ!

УБОРКА И САНИТАРНО- ГИГИЕНИЧЕСКАЯ ОЧИСТКА

ВНИМАНИЕ!

1) Контейнеры и другие емкости, предназначенные для сбора мусора, должны вывозиться ежедневно ([п.8.2.4 СанПиН 2.1.2.2645-10](#)).

2) Для установки контейнеров должна быть оборудована специальная площадка с бетонным или асфальтовым покрытием и имеющая подъездной путь для автотранспорта ([п.8.2.5 СанПиН 2.1.2.2645-10](#)).

УБОРКА И САНИТАРНО- ГИГИЕНИЧЕСКАЯ ОЧИСТКА



3) В каждом населенном пункте периодичность удаления данных отходов согласовывается с местными учреждениями Санэпиднадзора.

4) Площадки для установки контейнеров должны быть удалены от жилых домов, детских учреждений, спортивных площадок и от мест отдыха населения на расстояние не менее 20 м, но не более 100 м. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5 шт. ([СанПиН 42-128-4690-88](#)).

УБОРКА И САНИТАРНО- ГИГИЕНИЧЕСКАЯ ОЧИСТКА



В районах сложившейся застройки эти расстояния устанавливаются комиссионно.

5) Хранение отходов в дворовых контейнерах:
- в холодное время года (при температуре - 5 град. и ниже) - не более трех суток;
- в теплое время (при плюсовой температуре – выше +5 град.) - не более одних суток
(ежедневный вывоз) ([СанПиН 42-128-4690-88](#)).

УБОРКА И САНИТАРНО- ГИГИЕНИЧЕСКАЯ ОЧИСТКА



6) УО, ТСЖ, кооперативы обязаны контролировать соблюдение графика вывоза бытового мусора и состояние контейнеров (исправность и мытье в установленные нормативными документами сроки).

7) Складирование тары торговых организаций и других арендаторов, размещенных в жилых домах, на открытой территории домовладения не допускается ([п.3.5.10](#) Правил [№ 170](#)).

УБОРКА И САНИТАРНО- ГИГИЕНИЧЕСКАЯ ОЧИСТКА

ВАЖНО!

С 1 января 2015г. в [ст.1 89-ФЗ](#)

«Об отходах производства и потребления»

введена новая терминология –

твердые коммунальные отходы.

УБОРКА И САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКАЯ ОЧИСТКА

Твердые коммунальные отходы – отходы, образующиеся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами, а также товары, утратившие свои потребительские свойства в процессе их использования физическими лицами в жилых помещениях в целях удовлетворения личных и бытовых нужд.

УБОРКА И САНИТАРНО- ГИГИЕНИЧЕСКАЯ ОЧИСТКА

К твердым коммунальным отходам также относятся отходы, образующиеся в процессе деятельности юридических лиц, ИП и подобные по составу отходам, образующимся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами ([ст.1 89-ФЗ](#)).

УБОРКА И САНИТАРНО- ГИГИЕНИЧЕСКАЯ ОЧИСТКА

ВНИМАНИЕ!

- 1) Плата за обращение с ТКО включена в состав платы за коммунальные услуги ([ч.4 ст.154ЖК РФ](#)).
- 2) Юридическому лицу присваивается статус регионального оператора и определяется зона его деятельности на основании конкурсного отбора на срок не менее чем десять лет.
- 3) УО, ТСЖ, кооперативы заключают договоры на оказание услуг по обращению с ТКО с региональным оператором ([ч.6.2 ст.155 ЖК РФ](#)).

УБОРКА И САНИТАРНО- ГИГИЕНИЧЕСКАЯ ОЧИСТКА

4) При непосредственном управлении собственники заключают договоры напрямую с региональным оператором ([ч.11.1 ст.161 ЖК РФ](#)).

5) Региональный оператор по обращению с ТКО отвечает за оказание коммунальной услуги начиная от места сбора ТКО, если иное не установлено договором ([ч.15.1 ст.161 ЖК РФ](#)).

УБОРКА И САНИТАРНО- ГИГИЕНИЧЕСКАЯ ОЧИСТКА

ВАЖНО!

Обязанность по внесению платы за КУ по обращению с ТКО наступает при наличии заключенного соглашения между органом исполнительной власти субъекта РФ и утвержденного единого тарифа на услугу по обращению с ТКО на территории этого субъекта, но **не позднее 1 января 2019 года** ([ч.20 ст.12](#) Закона от 29 июня 2015г. [№176-ФЗ](#)).

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОИ

Содержание общего имущества в МКД неразрывно связано с его ремонтом.

Текущий ремонт ОИ проводится для предупреждения ***преждевременного износа*** и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, ***устранения повреждений и неисправностей*** ОИ или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов) - [п.18 ПП РФ №491.](#)

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОИ

[ВСН 58-88 \(р\)](#). Ведомственные строительные нормы. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения.

Виды жилых зданий по материалам основных конструкций	Продолжительность эффективной комплектации, лет
Полносборные крупнопанельные, крупноблочные, со стенами из кирпича, натурального камня и т.п. с железобетонными перекрытиями при нормальных условиях эксплуатации	3 - 5
Со стенами из кирпича, натурального камня и т.п. с деревянными перекрытиями; деревянные, со стенами из прочих материалов при нормальных условиях эксплуатации	2 - 3



ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОИ

Текущий ремонт ОИ проводится на основании решения ОСС, принимаемого **большинством** **голосов** от общего числа голосов, участвующих в собрании собственников.

Решение **о наделении совета МКД полномочиями** принимать решения о текущем ремонте принимается большинством **не менее двух третей** **голосов** от общего числа голосов собственников помещений (п.п.4.1, 4.2 ч.2 ст.44, ч.1 ст.46 ЖК РФ; п.18 ПП РФ №491).

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОИ

Собственники **обязаны утвердить** на ОСС перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования ([п.17 ПП РФ №491](#)).

Собственники вправе самостоятельно совершать действия по ремонту ОИ или привлечь иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по ремонту **с учетом выбранного способа управления** МКД ([п.12 ПП РФ №491](#)).

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОИ

1) **ТСЖ, кооперативы** могут выполнять работы по текущему ремонту ОИ своими силами или привлекать на основании договоров лиц, которые выполняют соответствующие виды работ ([ч.2.2 ст.161 ЖК РФ](#)).

2) Если был заключен договор с УО, то в договоре управления должен содержаться **перечень услуг и работ по содержанию и ремонту** ОИ, порядок изменения такого перечня, **размера платы** за содержание жилого помещения, а также порядок внесения такой платы ([ч.2, 3 ст.162 ЖК РФ](#)).

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОИ



ВНИМАНИЕ!

- 1) Плата за текущий ремонт включается **в состав платы за содержание** жилого помещения ([ст.154 ЖК РФ](#)).
- 2) Если при утверждении платы за содержание жилого помещения не заложены расходы на текущий ремонт ОИ – то ремонт проводится **по решению ОСС**, на котором утверждается смета и источник финансирования.



ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОИ

Перечень работ относящихся к текущему ремонту ([Приложение 7](#) к Правилам [№170](#)):

1. Фундаменты - устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостков и входов в подвалы.
2. Стены и фасады - герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОИ



3. Перекрытия - частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
4. Крыши - усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.



ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОИ

5. Оконные и дверные заполнения - смена и восстановление отдельных элементов и заполнений.
6. Межквартирные перегородки - усиление, смена, заделка отдельных участков.
7. Лестницы, балконы, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей – восстановление или замена отдельных участков и элементов.

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОИ



8. Полы - замена, восстановление отдельных участков.
9. Внутренняя отделка – восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
10. Центральное отопление - установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОИ



11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение - установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

12. Электроснабжение и электротехнические устройства - установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания.

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОИ



13. Вентиляция - замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

14. Мусоропроводы - восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.



ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОИ

ВНИМАНИЕ!

В состав работ ***не входят работы*** по текущему ремонту дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся ОИ, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения.

Их ремонт осуществляются ***самостоятельно собственниками*** соответствующих помещений ([п.19 ПП РФ №491](#)).

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОИ



Сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования приведены в [Приложении 1 к Правилам №170.](#)

ВАЖНО!

Воспользоваться этим приложением можно при условии, что ссылка на него есть в Вашем [договоре управления.](#)

Сроки устранения неисправностей



Вид неисправности	Срок устранения
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.)	5 суток
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки с немедленным ограждением опасной зоны
Неплотность в дымоходах и газоходах	1 сутки
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток с немедленным принятием мер безопасности

Сроки устранения неисправностей



Вид неисправности	Срок устранения
Санитарно-техническое оборудование	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Незамедлительно
Неисправности мусоропроводов	
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные форточки, балконные дверные полотна В зимнее время В летнее время	1 сутки 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки

Сроки устранения неисправностей



Вид неисправности	Срок устранения
Электрооборудование	
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч.
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч.
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Незамедлительно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений	7 суток
Неисправности лифта	Не более 1 суток

Сроки устранения неисправностей



Вид неисправности	Срок устранения
Электрооборудование	
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч.
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч.
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Незамедлительно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений	7 суток
Неисправности лифта	Не более 1 суток



ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОИ

В целях надлежащего содержания фасадов МКД выполняются следующие виды работ ([п.9 ПП РФ №290](#)):

- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;
- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОИ



При обнаружении **признаков повреждения несущих конструкций** балконов, лоджий, козырьков и эркеров работники УО должны принять **срочные меры** по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций ([п.4.2.4.2 Правил № 170](#)).



ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОИ

1) **Балконные плиты**, отнесенные к ограждающим несущим конструкциям, включаются в состав ОИ как конструктивные части здания, обеспечивающие его прочность и устойчивость (подп.«в» п.2 ПП РФ № 491).

В зависимости **от степени разрушения** балконной плиты (пола балкона) ее ремонт производится за счет средств на содержание и ремонт ОИ, либо подлежит капитальному ремонту за счет взносов собственников.



ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОИ

2) Если сливы балкона **предусмотрены проектом**

МКД, то они входят в состав общего имущества, следовательно, подлежат ремонту в рамках содержания и ремонта общего имущества МКД.

В случае **самовольной установки** таких сливов собственником помещения в МКД, обязанность по их содержанию лежит на собственнике.

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОИ



3) В случае ***аварийного состояния*** балконов, лоджий и эркеров необходимо закрыть и опломбировать входы на них, провести охранные работы и принять меры по их восстановлению.

Работы по ремонту должны выполняться ***в соответствии с проектом.***



ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОИ

4) Обслуживание, ремонт и замена **абонентских почтовых шкафов** возлагаются на собственников жилых домов или жилищно-эксплуатационные организации, которые обеспечивают сохранность жилых домов и надлежащее их использование, и осуществляются за счет собственников (ст.31 Федерального закона от 17 июля 1999 №176-ФЗ «О почтовой связи»).

АКТ

выполненных работ



Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту ОИ в МКД составляется по форме, утвержденной [приказом](#) Минстроя России от 26 октября 2015 г. [№ 761/пр.](#)

В реквизитах Акта указаны две стороны:

- уполномоченный собственник помещения в МКД;
- лицо, оказывающее работы (услуги) по содержанию и ремонту ОИ в МКД.

АКТ выполненных работ



ВНИМАНИЕ!

- 1) Требования об **обязательном подписании** актов выполненных работ собственниками помещений в МКД закреплена п. 9 ПП РФ №290.
- 2) Правомочия собственника **подтверждается** решением общего собрания собственников либо выданными собственниками помещений доверенностями.

АКТ выполненных работ



3) Если в МКД **выбран Совет**, то подписание актов выполненных работ председателем Совета МКД является его обязанностью (п.4 ч.8 ст.161.1 ЖК РФ).

4) **От имени ТСЖ** такой Акт подписывает председатель правления ТСЖ или иное лицо на основании доверенности, выданной ТСЖ.



Благодарю за внимание!

Фролова Ольга Евгеньевна,
председатель Правления
НП «Воронежское Содружество ТСЖ»,
Руководитель Воронежского городского центра
общественного контроля в сфере ЖКХ
г. Воронеж, площадь Ленина, д. 8, оф.115
тел.: (473)291-02-75, (910)243-47-10
[oefrolova@yandex.ru](mailto: oefrolova@yandex.ru)