



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН

ПРИКАЗ

от 23. 01 2016 г.

№ 266

г. Махачкала

**Об утверждении Рекомендаций по подготовке и оценке  
готовности жилых домов к эксплуатации в зимних условиях  
на территории Республики Дагестан**

В соответствии с постановлением Правительства Республики Дагестан от 27 апреля 2016 г. № 115 «Об итогах работы жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан в осенне-зимний период 2015-2016 годов и задачах по подготовке отрасли к осенне-зимнему периоду 2016-2017 годов», **приказываю:**

1. Утвердить прилагаемые Рекомендации по подготовке и оценке готовности жилых домов к эксплуатации в зимних условиях на территории Республики Дагестан (далее – Рекомендации).
2. Направить настоящий приказ на государственную регистрацию в Министерство юстиции Республики Дагестан в установленном порядке.
3. Рекомендовать органам местного самоуправления муниципальных образований Республики Дагестан обеспечить информирование управляющих организаций, ТСЖ, ЖЭК, жилищных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, по вопросам применения настоящих рекомендаций.
4. Разместить настоящий приказ на официальном сайте Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан – [www.minstroyrd.rph](http://www.minstroyrd.rph).
5. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя министра Абакарова И.Л.

Министр

A handwritten signature in black ink, appearing to read "И. Казибеков".

И. Казибеков

**Рекомендации  
по подготовке и оценке готовности многоквартирных жилых домов (МКД)  
к эксплуатации в зимних условиях на территории Республики Дагестан**

**Раздел 1. Общая часть.**

1.1. Настоящие Рекомендации по подготовке и оценке готовности многоквартирных жилых домов (далее - МКД) к эксплуатации в зимних условиях на территории Республики Дагестан (далее – Рекомендации) разработаны в целях оказания методического содействия управляющим организациям, ТСЖ, ЖЭК, жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, которые осуществляют деятельность по управлению МКД (далее – управляющие организации), и на основании действующего законодательства Российской Федерации.

1.2. Готовность МКД к эксплуатации в зимних условиях определяется с целью обеспечения бесперебойного функционирования инженерного оборудования в зимний период.

1.3. При подготовке и оценке готовности жилищного фонда к эксплуатации в зимний период рекомендуется руководствоваться следующими действующими нормативными правовыми актами и техническими документами:

Федеральным Законом Российской Федерации от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731 «Об утверждении Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»;

приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 24 декабря 2010 г. № 778 «Об утверждении свода правил «СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»;

приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 12 марта 2013 г. № 103 «Об утверждении Правил оценки готовности к отопительному периоду»;

приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 24 марта 2003 г. № 115 «Об утверждении Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок»;

приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 17 июля 2013 г. № 314 «Об утверждении Методических рекомендаций по проверке готовности муниципальных образований к отопительному периоду»;

постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

приказом Госстроя РФ от 6 сентября 2000 г. № 203 «Об утверждении организационно-методических рекомендаций по подготовке к проведению отопительного периода и повышению надёжности систем коммунального теплоснабжения в городах и населённых пунктах Российской Федерации»;

приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 26 июня 2009 г. № 239 «Об утверждении Порядка содержания и ремонта внутридомового газового оборудования в Российской Федерации»;

«ГОСТ Р 51617-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Коммунальные услуги. Общие требования», утвержденные приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт) от 11 июня 2014 г. № 544-ст;

«СанПиН 42-128-4690-88. Санитарные правила содержания территорий населённых мест», утвержденные Главным государственным санитарным врачом СССР 05 августа 1988 г. № 4690-88.

## **Раздел 2. Основные требования по подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период.**

2.1. Подготовка жилых зданий к сезонной эксплуатации должна вестись планово и систематически, в соответствии с требованиями п.п.2.1.5, 2.6.1, 2.6.2, 2.6.3, 2.6.4., 2.6.5, 2.6.6, 2.6.7, 2.6.8, 2.6.10. 2.6.12, 2.6.13 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

2.2. В основе подготовки жилищного фонда к зиме лежат результаты общих осмотров, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство зданий.

Общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и осенью до начала отопительного сезона. Результаты осмотров оформляются актами по форме в соответствии с приложением № 1 к настоящим рекомендациям.

При подготовке МКД к эксплуатации рекомендуется выполнять работы согласно перечню, указанном в приложении № 2 к настоящим рекомендациям.

2.3. Управляющие организации по результатам недостатков, выявленных в доме за прошедший отопительный период, разрабатывают мероприятия по подготовке к зиме с указанием сроков начала и окончания работ, а также источника финансирования. Технические рекомендации по проведению осмотров жилых зданий представлены в приложении № 4 к настоящим рекомендациям.

2.4. План – график подготовки жилищного фонда и его инженерного оборудования к эксплуатации в зимних условиях утверждается органом местного самоуправления.

2.5. К подготовке эксплуатации в зимних условиях подлежит весь комплекс устройств, обеспечивающих бесперебойную работу внутридомовых систем снабжения.

2.6. Все работы должны быть завершены в срок до **15 сентября текущего года**, решением комиссии по оценке готовности МКД сроки могут быть продлены до **1 ноября** (акт в соответствии с приложением № 3 к настоящим рекомендациям).

2.7. Управляющие домом организации обязаны доводить, путем проведения общих собраний собственников жилых помещений, информацию о необходимых работах и затратах по подготовке МКД к эксплуатации в зимних условиях.

2.8. Работы по подготовке к эксплуатации в зимних условиях квартир в многоквартирных домах или многоквартирные дома, являющиеся объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации осуществляется по согласованию с региональным органом охраны объектов культурного наследия.

### **Раздел 3. Порядок оценки готовности МКД к эксплуатации в зимний период.**

3.1. В целях оценки готовности потребителей тепловой энергии (МКД) к отопительному периоду уполномоченным органом должно быть проверено выполнение требований, установленных в подпунктах 1 – 17 пункта 16 Правил оценки готовности к отопительному периоду, утвержденных приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 12 марта 2013 г. № 103.

3.2. Готовность к эксплуатации в зимних условиях подтверждается наличием:

акта на исправность автоматики безопасности и контрольно-измерительных приборов (КИП) инженерного оборудования здания;

актов на испытание, промывку и наладку систем отопления, а также холодного и горячего водоснабжения;

актов проверок вентиляционной системы;

актов приемки по капитальному и текущему ремонту.

3.3. Паспорт готовности дома оформляется на каждый дом в отдельности с момента проведения осмотров и разработки мероприятий по подготовке к зиме.

Паспорт готовности дома, оформляется по форме рекомендуемой Госстроем России (приложение № 5 к настоящим рекомендациям).

3.4. Оценка готовности МКД к эксплуатации в зимних условиях осуществляется комиссией, в состав которой входит председатель комиссии - (руководитель или заместитель руководителя управляющей организации, ТСЖ, ЖСК и т.д.), поставщики ресурсов и уполномоченные от собственников помещений в МКД.

3.5. По результатам осмотра комиссией оформляется акт по форме в соответствии с приложением № 3 к настоящим рекомендациям.

Готовность жилого дома определяется следующей оценкой:

Жилой дом ГОТОВ к эксплуатации;  
Жилой дом НЕ ГОТОВ к эксплуатации.

3.6. Жилой дом (МКД) считается готовым к эксплуатации в случае выполнения утвержденных мероприятий в полном объеме и наличии всех оформленных документов (п.3.1 настоящих рекомендаций).

3.7. В случае невыполнения запланированных мероприятий в полном объеме и выявления других недостатков, по результатам проверки приемочной комиссией, в акте отражаются объемы и сроки устранения их.

**Все недостатки должны быть устраниены в срок до 01 октября текущего года.**

3.8. Подготовка жилых зданий (МКД), признанных в установленном законом порядке непригодными для проживания - с физическим износом более 60%, осуществляется в объеме обеспечивающем безопасные и санитарные условия для проживания в них на фактический срок эксплуатации.

Работы, относящиеся к капитальному ремонту, должны быть включены актом в соответствующие планы на будущий год.

3.9. Комиссия, обнаружившая во время осмотров дефекты и деформации конструкций зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций здания, а также нарушению нормальной работы оборудования, **должна принять срочные меры по обеспечению безопасности людей.**

3.10. Собственник жилого дома (МКД), или уполномоченное им лицо, на основании сведений (акта обследования) принимают решение о вынесении на рассмотрение межведомственной комиссии по оценке непригодным для проживания граждан и о признании многоквартирного дома аварийным, подлежащим капитальному ремонту.

Приложение № 1  
 к рекомендациям по подготовке и оценке  
 готовности МКД к эксплуатации в  
 зимних условиях

Утверждаю  
 Руководитель (заместитель)  
 управляющей организации

\_\_\_\_\_  
 (ФИО, подпись)  
 « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

АКТ  
 О результатах \_\_\_\_\_ осмотра жилого дома (МКД)  
 (весеннего, осеннего)  
 № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_  
 город (поселение)

дата \_\_\_\_\_

№	Наименование конструкций, оборудования и элементов благоустройства	Оценка состояния или краткое описание дефекта и причины его возникновения (с указанием примерного объема работ и места дефекта)	Решение о принятии мер (капитальный или текущий ремонт, выполняемый пользователями помещений за их счет)
1	2	3	4
1	Фундамент		
2	Стены		
3	Стыки панелей		
4	Перегородки		
5	Перекрытия		
6	Полы		
7	Лестницы		
8	Балконы, лоджии		
9	Крыльца		
10	Крыша		
11	Покрытие кровли		
12	Водоотвод		
13	Дверные заполнения:		
13.1	в подвал		
13.2	в подъезд		
14	Оконные заполнения:		
14.1	в подъезде (этаж)		
15	Вентиляция		

16	Внутренняя отделка
17	Наружная отделка
18	Система ХВС:
18.1	стояки
18.2	магистрали
18.3	приборы учета
19	Система канализации
19.1	магистрали
19.2	стояки
20	Система ГВС:
20.1	стояки
20.2	магистрали
20.3	водоподогреватели, регуляторы
21	Система отопления:
21.1	тепловой (элеваторный) узел
21.2	магистрали
21.3	стояки
21.4	приборы учета
22	Система газоснабжения:
22.1	ВДГО
22.2	приборы учета
23	Система электроснабжения
23.1	ВРУ, этажные щитки
23.2	Приборы учета
24	Мусорные ящики
25	Тротуары
26	Проезды
27	Газоны
28	Детские площадки

Председатель комиссии: \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

Уполномоченный от собственников  
помещений в МКД \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

Приложение № 2  
к рекомендациям по подготовке и оценке  
готовности МКД к эксплуатации в  
зимних условиях

Утверждаю  
Руководитель (заместитель)  
управляющей организации

(ФИО, подпись)  
« \_\_\_\_\_ » 20 \_\_\_\_ г.

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ПОДГОТОВКЕ ЖИЛОГО ДОМА (МКД)  
К ЭКСПЛУАТАЦИИ В ЗИМНИХ УСЛОВИЯХ 20 \_\_\_\_ - 20 \_\_\_\_ гг. \***

город (поселение)		
Управляющая организация		
<b>I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b>		
Адрес:		
Год постройки:		
Характеристика дома:		
износ	%	
этажность	этаж	
количество подъездов	шт.	
количество квартир	шт.	
общая полезная площадь объекта	$m^2$	
материал стен		
материал кровли		
Кол-во собственников жилых помещений		
Источник теплоснабжения:		
централизованный (индивидуальный)	наименование теплоисточника:	

**II. ОБЪЕМЫ РАБОТ ПО ПОДГОТОВКЕ ЖИЛОГО ДОМА (МКД)  
ОБЪЕКТА К ЭКСПЛУАТАЦИИ В ЗИМНИХ УСЛОВИЯХ 20 \_\_\_\_ - 20 \_\_\_\_ г.г.**

№	Виды выполненных работ по подготовке конструктивных элементов и инженерного оборудования	Ед. изме- рения	Общий объем по дому	Всего по плану рабо- т подго- товки к зиме	Выпол- нено при подготовке к зиме
1	2	3	4	5	6

1	Объем выполненных работ по дому	тыс. руб.			
2	Ремонт кровли	м <sup>2</sup>			
3	Ремонт чердачного помещения:	м			
3.1	утепление чердачного перекрытия	м <sup>2</sup>			
3.2	изоляция трубопроводов вентиляционных коробов и камер расширительных баков	м <sup>2</sup>			
3.3	установка люка на крышу				
4	Ремонт фасада:	тыс. руб.			
4.1	ремонт и покраска	м <sup>2</sup>			
4.2	герметизация швов	п.м.			
4.3	ремонт водосточных труб	м			
4.4	остекление и утепление оконных проемов	шт.			
4.5	ремонт и утепление входных дверей (проемов) в подъезды	шт.			
5	Ремонт подвальных помещений:	тыс. руб.			
5.1	ремонт дренажных и водоотводящих устройств	п.м.			
5.2	очистка подвалов от мусора	подвал			
5.3	ремонт (утепление) входных дверей в подвалы	шт.			
6	Ремонт покрытий дворовой территории:	тыс. руб.			
6.1	отмосток	м <sup>2</sup>			
6.2	приямков	шт.			
6.3	проездов	м <sup>2</sup>			
6.4	тротуаров	м <sup>2</sup>			
7	Ремонт инженерного оборудования, в т.ч.:				
7.1	Центральное отопление:				
7.1.1	ремонт (замена) приборов отопления (радиаторов)	шт.			
7.1.2	ремонт (замена) трубопроводов	м			
7.1.3	изоляция трубопроводов	м			
7.1.4	ремонт (замена) запорной арматуры	шт.			
7.1.5	промывка	шт.			
7.1.6	опрессовка	шт.			
7.1.7	приборы учета	шт.			
7.2	Котельные:				
7.2.1	подготовка тепловых пунктов (котлов)	шт.			

7.2.2	подготовка элеваторных узлов	шт.			
7.2.3	ремонт (замена) насосов	шт.	-		
7.3	Горячее водоснабжение:				
7.3.1	ремонт (замена) трубопроводов	м			
7.3.2	изоляция трубопроводов	м			
7.3.3	ремонт (замена) запорной арматуры, регуляторов	шт.			
7.3.4	промывка и опрессовка	шт.			
7.3.5	приборы учета	шт.			
7.4	Холодное водоснабжение:				
7.4.1	ремонт (замена) запорной арматуры	шт.			
7.4.2	ремонт (замена) трубопроводов	м			
7.4.3	изоляция трубопроводов	м			
7.4.4	ремонт (замена) насосов	шт.			
7.4.5	приборы учета	шт.			
7.5	Канализация:				
7.5.1	ремонт (замена) трубопроводов	м			
7.5.2	промывка системы	м			
7.5.3	ремонт колодцев	шт.			
7.6	Электрооборудование:				
7.6.1	световая электропроводка	м			
7.6.2	силовая электропроводка	м			
7.6.3	вводные устройства	шт.			
7.6.4	электрощитовые устройства	шт.			
7.6.5	приборы учета	шт.			
7.6.6	ремонт (замена) электродвигателей	шт.			
8	Приборы учета (ПУ) всего	шт.			
9	Система пожаротушения в домах повышенной этажности	шт.			
10	Другие работы:  _____	тыс. руб.			
10.1	Двери, окна	м.			

\*в соответствии с актом о результатах осмотра жилого дома (МКД)

Представитель  
управляющей организации \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_  
Ф.И.О. )  
(подпись)

Уполномоченный представитель  
собственников помещений в МКД \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_  
Ф.И.О. )  
(подпись)

Приложение № 3  
к рекомендациям по подготовке и оценке  
готовности МКД к эксплуатации в  
зимних условиях

АКТ

проверки готовности жилого дома (МКД) к эксплуатации в зимних  
условиях 20\_\_ - 20\_\_ г.г.

№ \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_  
город (поселение)

дата \_\_\_\_\_

Члены:

- представитель обслуживающей домом организации:
  - уполномоченные представители от жильцов дома (3-4 чел.):
  - представители специализированных организаций: \_(энергетики, водоканал и ГАЗовики)
- 
- 
- 

На основании приказа (распоряжения) \_\_\_\_\_

(наименование организации, выпустившей приказ (распоряжение), дата, №\_\_\_\_)  
произвела проверку вышеуказанного объекта – МКД и установила:

---



---



---

(указывается выполнение или невыполнение мероприятий по подготовке дома к эксплуатации в зимних условиях )

---



---



---

Замечания и выявленные недостатки:

---



---



---

Решение комиссии:

---



---



---

(жилой дом готов ( не готов ) к эксплуатации)

Председатель комиссии: \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)  
(подпись)

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)  
(подпись)

от собственников

Уполномоченный от собственников  
помещений в МКД \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

Приложение № 4  
к рекомендациям по подготовке и оценке  
готовности МКД к эксплуатации в  
зимних условиях

## **ТЕХНИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРОВЕДЕНИЮ ОСМОТРОВ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

Целью соблюдения правил эксплуатации жилых зданий является обеспечение исправного состояния конструкций и инженерного оборудования дома.

К основным работам, обеспечивающим нормативный срок службы зданий, относятся:

проведение капитального ремонта;

осуществление текущего ремонта и периодических осмотров зданий и их элементов.

В нормативных документах приведены также технические рекомендации по уходу за зданиями, постоянному поддержанию конструкций в исправном состоянии, соблюдению требуемого температурно-влажностного режима в помещениях, обеспечению нормативных требований помещений, конструкций и инженерного оборудования для создания условий проживания жителей, а также ответственность жителей и владельцев жилищного фонда за его сохранность и бережное отношение, а также использование помещений по назначению.

При проведении осмотров следует обращать внимание на места, которые наиболее подвержены воздействию температурно-влажностного режима:

**на крышах** - места сопряжения кровли с трубами и другими выступающими конструкциями, с воронками внутреннего водостока, карнизы, защитное покрытие кровли;

**в стенах** - стыки панелей, закладные детали и связи, утеплитель трехслойных панелей, простенки и перемычки, места прохождения водостоков, окраска фасадов;

**в цоколях** - места сопряжения стен с отмосткой, облицовочный или защитный слой, горизонтальная гидроизоляция;

**в перекрытиях** - середина пролета, опорная часть зоны увлажнения и сосредоточения нагрузок, швы между панелями, места прохождения труб;

**в окнах, дверях** - коробки, петли и запоры нижней обвязки, наличие и состояние уплотняющих прокладок, окраска;

**в колоннах** - места опоры балок и настилов, вертикальные грани (ребра);

**в фундаментах** - места сопряжения с отмосткой, зона увлажнения и зона промерзания грунта;

**на прилегающей территории** - зона застоя или притока воды, увлажнения и вымывания основания.

1. **При осмотре территории домовладения** следует обращать внимание на обеспечение беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от зданий,

спусков (входов) в подвал, оконных приямков и водоотводящих устройств.

Стенки оконных приямков должны возвышаться над тротуаром или отмосткой на один-два кирпича и во избежание несчастных случаев закрываться съемными или открывающимися металлическими решетками, прикрепленными к стене штырями.

Отмостки вокруг зданий должны иметь уклон от здания не менее 0,03. На отмостке против водосточных труб должны быть устроены водоотводные лотки.

В целях недопущения увлажнения и промерзания цоколя, что приводит к образованию трещин и повреждению защитного слоя (облицовки, штукатурки), выступы цоколя должны быть не менее 3 см и поверху заканчиваться откосом из цементного раствора или покрытием из кровельной стали с уклоном не менее 5% для стока воды.

Деревья, находящиеся ближе 5 м от отмостки, и кустарники - ближе 2 м, подлежат вырубке для недопущений дополнительного увлажнения фундаментов. Должна быть выполнена планировка придомовой территории с уклоном от здания не менее 5%.

**2. Проверку состояния подвальных помещений** и технических подполий нужно проводить постоянно, так как там обычно размещены узлы и трубопроводы теплотехнических, водопроводных, канализационных сетей. Эти помещения должны быть сухими, чистыми и иметь освещение. Особое внимание при этом следует обращать на исправность конструкций фундаментов, при гидроизоляции, стыков и сопряжений элементов фундаментов между собой и со смежными конструкциями; возможные трещины, мокрые пятна на конструкциях, отслаивание защитного слоя бетонных конструкций, коррозия арматуры и т.п.

Соблюдение нормального температурно-влажностного режима (температура воздуха не менее +5 °C и влажность не более 60%) подвальных помещений и технических подполий: плотностью притворов оконных и дверных проемов; плотностью закрывания загрузочных люков, дверей; утеплением трубопроводов, входных дверей, постановкой пружин на входных дверях, частичным закрыванием на осенне-зимний период продухов в цоколях и утеплением дверей.

Подвальные помещения и техподполья должны быть сухими, чистыми, а также иметь освещение и вентиляцию.

**3. Осмотр стен** производится с поверхности земли или балконов, невооруженным глазом или с помощью биноклей, при выявлении серьезных дефектов - с подвесных люлек или других подъемных средств. Вместе с фасадами осматривают все относящиеся к ним элементы (эркеры, балконы, карнизы и др. выступающие детали), водоотводящие устройства; оконные и балконные столярные изделия, пожарные лестницы, крепежные детали, навесное оборудование.

Для правильной эксплуатации стен необходимо обеспечить защиту их от увлажнения, причиной которого обычно является неисправность водоотводящих устройств, нарушение температурно-влажностного режима, наличие наледей и сосулек на спусках, свесах, воронках и желобах кровель.

Отметки водосточных труб должны быть выше уровня отмостки не менее

чем на 20 см, чтобы не образовывались ледяные пробки при стоке талых вод и не более 40 см, чтобы не отсыревал цоколь.

Если в предыдущий зимний период наблюдалось промерзание панелей, то их необходимо тщательно обследовать, выявить причину промерзания и выполнить дополнительное утепление.

Службы эксплуатации должны знакомить собственников и нанимателей с правилами содержания оконных переплетов и дверей, требовать их своевременного уплотнения и окраски. Для спаренных переплетов важно обеспечить плотность соединения наружных и внутренних переплетов. Необходимо следить за очисткой выпусков для конденсата из межрамного пространства. В случае проникновения атмосферной влаги в стену или помещение необходимо поставить оконный слив из оцинкованной стали, плотно прижать его к коробке, завести в борозды оконных откосов и затереть борозды цементным раствором.

Окна с раздельными переплетами утепляют следующим образом: в щелях между зимними переплетами и четвертями оконных со стороны помещения ставят уплотняющие прокладки (летние переплеты не утепляют). Спаренные переплеты и балконные двери утепляют путем установки уплотняющих прокладок, которые не реже одного раза в пять-шесть лет следует заменять.

Организации по обслуживанию жилищного фонда при обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей (блоков), отклонения стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках, а также в местах заделки перекрытий, должны организовывать систематическое наблюдение за ними с помощью маяков или др. способом. Если будет установлено, что деформации увеличиваются, следует принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций. Стабилизирующиеся трещины следует задельывать.

**4. От правильной эксплуатации крыши** в значительной степени зависит долговечность здания, поэтому необходимо следить за правильным содержанием и ремонтом, созданием нормального температурно-влажностного режима в чердачном помещении, при котором разность температур наружного воздуха и воздуха чердачного помещения не должна превышать 2-4 °С. Такой режим способствует предотвращению образования конденсата на конструкциях, наледей и сосулек на свесах кровли.

Осматривать крыши следует с чердачного помещения, при этом обращать внимание на состояние несущих конструкций, элементов инженерных систем, расположенных на чердаке и проходящих через кровлю. Состояние кровли проверять сначала путем осмотра со стороны чердака, определяя качество защитного окрасочного слоя и выявляя свищи, затем кровлю проверять с внешней стороны. Проверять вздутия на рулонных кровлях и состояние водоотводящих устройств.

Нарушение температурно-влажностного режима чердачного помещения происходит в основном из-за проникновения в него теплого воздуха и влаги, поэтому следует вести постоянный надзор за состоянием теплоизоляции чердачного перекрытия, вентиляционных каналов камер, шахт, исправным

содержанием теплоизоляцией трубопроводов центрального отопления и горячего водоснабжения.

Необходимо своевременно устранять различного рода течи в трубопроводах, провисание труб. Расстояние между подвесками должно быть не более 3 м. Следует иметь в виду, что канализационные стояки при прохождении через чердак соединяются раструбами вверх, чтобы конденсат, образующийся в трубах, не попадал через стыки на перекрытия.

Слуховые окна рекомендуется держать в открытом состоянии, оборудовать жалюзийными решетками. Продухи также должны быть открыты.

Двери и люки чердачных помещений обшивают кровельной сталью по асбесту или войлоку, смоченному в глине. Для плотного притвора обязательно нужны уплотняющие прокладки.

Особое внимание должно быть обращено на состояние и работоспособность крыши с теплым чердаком, т.к. от правильной его эксплуатации зависит сохранность кровли, работа вентиляции в доме, а также санитарно-гигиенические условия проживания жителей верхних этажей.

Чердачное пространство крыши с теплым чердаком должно быть сборной вентиляционной камерой статического давления, в которую открываются все вентиляционные каналы жилых помещений и воздух из которой удаляется через общую вытяжную шахту.

Чердачное пространство обогревается вентиляционным воздухом, поэтому к ограждающим конструкциям предъявляются требования теплозащиты и герметизации. Все двери и люки в чердаке должны быть закрыты, для чего на них следует предусматривать специальные запирающие устройства.

Смежные секции разделяются сплошными несгораемыми, герметичными стенками, в которых устраивается герметичная дверь размером 1,5 x 0,8 м или люк размером 0,8 x 0,8 м.

**5. Во время осмотра квартиры** необходимо обращать внимание на состояние поверхностей стен, санитарно-технических систем, герметизацию окон и дверей, а также температурно-влажностный режим помещений.

При наличии конденсата на трубах водопровода и канализации в санузлах нужно полностью открыть жалюзи вентиляционных отверстий, чаще проветривать помещения (особенно кухню), рекомендовать нанимателям и собственникам установку в вытяжных отверстиях вентиляторов ВО-45.

Расчетные температуры, кратности и нормы воздухообмена для различных помещений жилых домов должны соответствовать установленным требованиям. Естественная вытяжная вентиляция должна обеспечивать удаление необходимого объема воздуха из всех предусмотренных проектом помещений при текущих температурах наружного воздуха 5 град. С и ниже.

При эксплуатации механической вентиляции и воздушного отопления не допускается расхождение объема притока и вытяжки от проектного более чем на 10%, снижение или увеличение температуры приточного воздуха более чем на 2 град. С. В случае необходимости утеплить трубопроводы.

Не рекомендуется устанавливать громоздкую мебель и предметы домашнего

обихода (шкафы и др.) вплотную к наружным стенам и особенно к наружным углам.

Запрещается использовать газовые плиты для отопления помещений, так как при горении газа выделяется в воздух большое количество влаги и вредных веществ, вследствии неполного сгорания газа.

**6. При осмотре лестничных клеток** необходимо обращать внимание на температурно-влажностный режим помещений лестниц и санитарно-технических систем, плотность притворов окон и дверей, состояние поверхностей полов, стен, потолков.

Температура на лестничных клетках в зимнее время года должна поддерживаться +16 °С. На входных дверях жилого дома следует установить пружины, пневматические или другие закрывающие приспособления, обеспечивающие их плотное прикрывание. У наружных входных дверей рекомендуется устанавливать скребки и металлические решетки для очистки обуви от грязи и снега. На лестничных клетках запрещается хранить бытовые предметы.

## **7. Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда не допускается:**

1. Откачивать воду из подвала и техподполья, если с водой вымываются частицы грунта.
2. Захламлять и загрязнять подвальные помещения.
3. Устанавливать в подвалах и техподпольях дополнительные фундаменты под оборудование, увеличивать высоту помещений за счет помещения отметки пола без утвержденного проекта.
4. Устраивать склады горючих и взрывоопасных материалов, а также размещать другие хозяйствственные склады, если вход в эти помещения осуществляется из общих лестничных клеток.
5. Рытье котлованов, траншей и прочие земляные работы в непосредственной близости от здания (до 10 м) без специального разрешения.
6. Подсыпка грунта вокруг здания выше расположения отмостки на 10-15 см. Подобные нарушения должны устраняться в кратчайшие сроки.
7. В стенах крупнопанельных и крупноблочных зданий расширять и пробивать проемы, а также крепить к панелям наружных стен трамвайные, троллейбусные и другие оттяжки.
8. Изменять архитектуру здания снятием, заменой другими или устройством новых архитектурных деталей, пробивкой и заделкой проемов, изменением формы окон или окраски фасадов здания.
9. Использование населением балконов, эркеров и лоджий не по назначению, размещать на них громоздкие и тяжелые вещи, их захламление и загрязнение.
10. Номерные, указательные и домовые знаки должны устанавливаться по утвержденным образцам.
11. Самовольная установка эркеров, балконов, лоджий и застройка межбалконного пространства.

Приложение № 5  
к рекомендациям по подготовке и оценке  
готовности МКД к эксплуатации в  
зимних условиях

**ПАСПОРТ  
ГОТОВНОСТИ ЖИЛОГО ДОМА (МКД) К ЭКСПЛУАТАЦИИ  
В ЗИМНИХ УСЛОВИЯХ**

город \_\_\_\_\_ район \_\_\_\_\_

адрес \_\_\_\_\_ принадлежность объекта \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**I. Общие сведения**

1. Назначение объекта (жилое, промышленное, ремонтно-эксплуатационное, административное) \_\_\_\_\_
2. Год постройки \_\_\_\_\_
3. Характеристика объекта:  
 износ в % \_\_\_\_\_ этажность \_\_\_\_\_ подъездов \_\_\_\_\_  
 наличие подвалов, цокольных этажей, м<sup>2</sup>, общей площади \_\_\_\_\_  
 количество квартир \_\_\_\_\_ (шт.)  
 общая полезная площадь объекта \_\_\_\_\_ (м<sup>2</sup>)  
 жилая площадь \_\_\_\_\_ (м<sup>2</sup>)  
 нежилая площадь \_\_\_\_\_, в том числе (м<sup>2</sup>)  
 под производственные нужды \_\_\_\_\_ (м<sup>2</sup>)
4. Характеристика инженерного оборудования  
 (их количество) \_\_\_\_\_
5. Источники:  
 теплоснабжения \_\_\_\_\_  
 газоснабжения \_\_\_\_\_  
 холодного/горячего водоснабжения \_\_\_\_\_  
 энергоснабжения \_\_\_\_\_

**II. Результаты эксплуатации объекта в зимних условиях прошедшего  
20\_\_ г.**

№ п/п	Основные виды неис- правностей (аварий) конструктивных эле- ментов и инженерного оборудования	Дата	Причина воз- никновения неисправностей (аварий)	Отметка о выпол- ненных работах по ликвидации неисправностей (аварий)
1	2	3	4	5

**III. Объемы выполненных работ по подготовке жилого дома (МКД)  
к эксплуатации в зимних условиях 20 /20 г.г.**

№	Виды выполненных работ по подготовке конструктивных элементов и инженерного оборудования	Ед. изме- рения	Всего по плану работ подготовки к зиме	Выполнено при подго- товке к зиме
				2
1	Объем выполненных работ по дому	тыс. руб.		
2	Ремонт кровли	м <sup>2</sup>		
3	Ремонт чердачного помещения:	м		
3.1	утепление чердачного перекрытия	м <sup>2</sup>		
3.2	изоляция трубопроводов вентиляционных коробов и камер расширительных баков	м <sup>2</sup>		
3.3	установка люка на крышу			
4	Ремонт фасада:	тыс. руб.		
4.1	ремонт и покраска	м <sup>2</sup>		
4.2	герметизация швов	п.м.		
4.3	ремонт водосточных труб	м		
4.4	остекление и утепление оконных проемов	шт.		
4.5	ремонт и утепление входных дверей (проемов) в подъезды	шт.		
5	Ремонт подвальных помещений:	тыс. руб.		
5.1	ремонт дренажных и водоотводящих устройств	п.м.		
5.2	очистка подвалов от мусора	м <sup>2</sup>		
5.3	ремонт (утепление) входных дверей в подвалы	шт.		
6	Ремонт покрытий дворовой территории:	тыс. руб.		
6.1	отмосток	м <sup>2</sup>		
6.2	приямков	шт.		
6.3	проездов	м <sup>2</sup>		
6.4	тротуаров	м <sup>2</sup>		
7	Ремонт инженерного оборудования, в т.ч.:			
7.1	Центральное отопление:			
7.1.1	ремонт (замена) приборов отопления (радиаторов)	шт.		
7.1.2	ремонт (замена) трубопроводов	м		
7.1.3	изоляция трубопроводов	м		
7.1.4	ремонт (замена) запорной арматуры	шт.		
7.1.5	промывка	шт.		

7.1.6	опрессовка	шт.		
7.1.7	приборы учета	шт.		
7.2	Котельные:			
7.2.1	подготовка тепловых пунктов (котлов)	шт.		
7.2.2	подготовка элеваторных узлов	шт.		
7.2.3	ремонт (замена) насосов	шт.		
7.3	Горячее водоснабжение:			
7.3.1	ремонт (замена) трубопроводов	м		
7.3.2	изоляция трубопроводов	м		
7.3.3	ремонт (замена) запорной арматуры, регуляторов	шт.		
7.3.4	промывка и опрессовка	шт.		
7.3.5	приборы учета	шт.		
7.4	Холодное водоснабжение:			
7.4.1	ремонт (замена) запорной арматуры	шт.		
7.4.2	ремонт (замена) трубопроводов	м		
7.4.3	изоляция трубопроводов	м		
7.4.4	ремонт (замена) насосов	шт.		
7.4.5	приборы учета	шт.		
7.5	Канализация:			
7.5.1	ремонт (замена) трубопроводов	м		
7.5.2	промывка системы	м		
7.5.3	ремонт колодцев	шт.		
7.6	Электрооборудование:			
7.6.1	световая электропроводка	м		
7.6.2	силовая электропроводка	м		
7.6.3	вводные устройства	шт.		
7.6.4	электрощитовые устройства	шт.		
7.6.5	приборы учета	шт.		
7.6.6	ремонт (замена) электродвигателей	шт.		
8	Приборы учета (ПУ) всего	шт.		
9	Система пожаротушения в домах повышенной этажности	шт.		
10	Другие работы: _____ _____	тыс. руб.		
10.1	Двери, окна	м.		

**IV. Результаты проверки готовности жилого дома (МКД)  
к эксплуатации в зимних условиях 20\_\_\_/20\_\_\_ г.г.**

Комиссия в составе:  
председателя – ответственного представителя управляющей организации

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)

членов комиссии:  
уполномоченный от собственников  
помещений в МКД \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)

представителей специализированных организаций:

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)

и т.д.  
произвела проверку вышеуказанного объекта и подтверждает, что **данный объект к эксплуатации в зимних условиях подготовлен.**

Председатель комиссии: \_\_\_\_\_  
(подпись, ФИО)

Члены комиссии: \_\_\_\_\_  
(подпись, ФИО)

\_\_\_\_\_ (подпись, ФИО)

\_\_\_\_\_ (подпись, ФИО)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_ г.

**Разрешается эксплуатация данного дома (МКД) в зимних условиях  
20\_\_\_/20\_\_\_ г.г.**

Руководитель  
(заместитель руководителя) УО, ТСЖ \_\_\_\_\_  
(подпись, ФИО)

(место печати)

**СПРАВКА**

**к приказу Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан от \_\_ августа 2016 г. № \_\_ «Об утверждении Рекомендаций по подготовке и оценке готовности жилых домов к эксплуатации в зимних условиях на территории Республики Дагестан»**

Принятие приказа «Об утверждении Рекомендаций по подготовке и оценке готовности жилых домов к эксплуатации в зимних условиях на территории Республики Дагестан» (далее – приказ) обусловлено необходимостью оказания методического содействия управляющим организациям, ЖЭК, жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, которые осуществляют деятельность по управлению МКД (далее – управляющие организации) по обеспечению готовности многоквартирного жилого фонда и бесперебойного функционирования инженерного оборудования для эксплуатации в зимний период и содействия решению проблем, связанных с получением паспортов готовности МКД к эксплуатации в зимний период.

Управляющие организации, по результатам выявленных недостатков за прошедший отопительный период, разрабатывают мероприятия по подготовке домов к зиме с указанием сроков начала и окончания работ, а также источника финансирования. И на сегодняшний день на территории Республики Дагестан нет единых подходов в подготовке и оценке готовности МКД к эксплуатации в зимних условиях, в результате чего допускаются нарушения порядка такой оценки.

Отсутствие достаточной и необходимой готовности МКД к эксплуатации в отопительный период препятствует созданию комфортных условий проживания населения в многоквартирном жилом фонде, а нарушение сроков выполнения подготовительных мероприятий МКД к эксплуатации в зимних условиях ведет к нарушению «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и своевременного получения паспорта готовности МКД к эксплуатации в зимний период.

Во всех субъектах РФ ведутся плановые ремонтные работы по подготовке жилищного фонда к эксплуатации в осенне-зимний период. Получение паспортов готовности МКД к эксплуатации в осенне-зимний период при этом является определяющим условием во всех субъектах РФ.

Рекомендации по подготовке и оценке готовности многоквартирных жилых домов (МКД) к эксплуатации в зимних условиях на территории Республики Дагестан разработаны на основании действующего законодательства Российской Федерации, в том числе и с учетом требований Федерального Закона Российской Федерации от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», постановления Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановления Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», приказа Министерства энергетики Российской Федерации

помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением № 354.

Данным приказом Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан предусматривается приведение в соответствие с изменениями, внесенными в действующие нормативные правовые акты Правительства Российской Федерации постановлением № 603, в части определения вида приборов учета, необходимых или предусматриваемых для установки с целью учета расхода коммунального ресурса по соответствующим направлениям ее использования.

Учитывая, что нормативный акт, в который вносится указанные изменения, зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Дагестан, и что данный нормативный правовой акт носит межведомственный характер между ресурсоснабжающими организациями, исполнителями коммунальных услуг и их потребителями – населением республики, в соответствии с Указом Президента Республики Дагестан от 9 августа 2007 г. № 110 «Об утверждении правил подготовки нормативных правовых актов органов исполнительной власти Республики Дагестан, их государственной регистрации, опубликования и вступления в силу», подлежит государственной регистрации в Министерстве юстиции Республики Дагестан и опубликованию в установленном порядке.

**Начальник управления  
административного обеспечения  
министерства строительства,  
архитектуры и жилищно-коммунального  
хозяйства Республики Дагестан**

**А. Фатуллаев**