ЗАО «Центр исследования и разработок в городском хозяйстве Санкт-Петербурга “Экополис”»

МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

МДК 2-04.2004

Москва
2004

УДК [640.6+69.059.25] (083.11)

Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004/ЗАО «Центр исследования и разработок в городском хозяйстве Санкт-Петербурга "Экополис"». — М.: ФГУП ЦПП, 2004. — 46 с.

Приведены структура, состав работ и услуг, требования к организации содержания и ремонта жилищного фонда, учитывающие современное состояние жилищной сферы, необходимость усиления требований к собственникам жилья, организациям и персоналу, занятым обслуживанием жилищного фонда, наиболее полного удовлетворения прав и запросов потребителей жилищных услуг.

Предназначено для работников органов местного самоуправления, организаций, в собственности, хозяйственном или оперативном управлении которых находится жилищный фонд, а также организаций различных организационно-правовых форм, осуществляющих управление и (или) обслуживание жилищного фонда всех форм собственности.

Авторы: Иохведов Ф.М., Корчуков В.Ф.

ISBN 5-88111-149-4

© ЗАО «Центр исследования и разработок в городском хозяйстве Санкт-Петербурга "Экополис"», ФГУП ЦПП, 2004

ВВЕДЕНИЕ

За последние годы в ходе реформирования собственности и реализации программных мер по реформированию жилищной сферы существенным образом изменились организационно-экономические условия содержания и ремонта жилищного фонда всех форм собственности.

Это в свою очередь вызвало необходимость пересмотра основополагающих принципов и определений составляющих комплексного процесса содержания и ремонта жилищного фонда, а также собственно нормативной схемы организации и регламентирования этого процесса. Существенным стимулом такой работы стал выход в 2003 г. Федерального закона «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "Об основах федеральной политики" и другие законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования системы оплаты жилья и коммунальных услуг».

В настоящем издании приведены принципиально новые и важные материалы, определяющие новую схему содержания и ремонта жилья, отличную от существовавшей длительный период системы технической эксплуатации; современные и канонические требования к реализации технологических процессов, работ и услуг; механизмы реализации прав потребителей жилищных услуг в соответствии с Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей»; перечни обязательных работ, входящих в плату за содержание жилья и в плату за ремонт (текущий ремонт) жилья, а также перечень дополнительных работ, выполняемых по заказам и за счет средств потребителей.

Необходимость выпуска настоящего издания диктуется также отсутствием на местах подобного рода методической литературы.

Авторы заранее благодарят всех приславших свои отзывы и замечания по настоящему Методическому пособию.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Методическое пособие (далее — Пособие) разработано на основе Гражданского кодекса Российской Федерации[1], Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей»[2], Федерального закона от 27.12.2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании» с учетом основных положений Федерального закона от 06.05.2003 г. № 52-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" и другие законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования системы оплаты жилья и коммунальных услуг».

1.2. Методическое пособие разъясняет и конкретизирует структуру, состав работ[1] и услуг, современные нормативные и правовые требования к организации содержания общего имущества жилого дома, технического обслуживания общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома, текущего ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома в целях:

защиты жизни или здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, охраны окружающей среды;

обеспечения сохранности, повышения уровня обслуживания жилищного фонда всех форм собственности;

неукоснительной реализации единых требований к содержанию и ремонту жилищного фонда;

обеспечения реализации прав потребителей жилищных услуг в соответствии с Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей».

1.3. Пособие может быть использовано органами местного самоуправления, организациями, в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится жилищный фонд, организациями различных организационно-правовых форм, осуществляющих управление и (или) обслуживание жилищного фонда, а также органами государственного контроля и надзора в соответствии со ст. 46 Федерального закона от 27.12.2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании» в качестве вспомогательного методического материала по вопросам содержания и ремонта жилищного фонда.

1.4. С принятием Жилищного кодекса Российской Федерации, технических регламентов по содержанию и ремонту жилищного фонда и других нормативных правовых и нормативно-технических актов в настоящее Пособие будут вноситься необходимые изменения и дополнения.

---

[1] Собрание законодательства Российской Федерации от 5 декабря 1994 г № 32, ст 3301, от 29 января 1996 г № 5, ст 410 с изменениями, внесенными федеральными законами от 17 декабря 1999 г № 213-ФЗ, от 8 июля 1999 г № 138-ФЗ, от 24 октября 1997 г № 133-ФЗ, от 12 августа 1996 г № 111-ФЗ, от 12 августа 1996 г № 110-ФЗ, от 20 февраля 1996 г № 18-ФЗ

[2] Собрание законодательства Российской Федерации от 15 января 1996 г № 3, ст 140 с изменениями, внесенными Федеральным законом от 17 декабря 1999 г № 212-ФЗ

[1] В структуру работ не включены работы капитального характера идеология и современная специфика которых изложены в отдельном нормативном акте (выпуск планируется в 2004 г)

1.5. Права и обязанности нанимателей, собственников жилых помещений в многоквартирном жилом доме в части пользования, содержания и ремонта собственно жилых помещений регламентируются Правилами пользования и содержания жилых помещений, утверждаемыми постановлением Правительства Российской Федерации, и в настоящем Пособии не рассматриваются.

2. СТРУКТУРА И СОСТАВ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

2.1. Содержание жилищного фонда включает в себя комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества жилого дома и техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических коммуникаций жилого дома, выполняемых в течение всего жизненного цикла здания постоянно или с установленной нормативными документами периодичностью с целью поддержания его сохранности и надлежащего санитарно-гигиенического состояния:

а) технический надзор за состоянием общего имущества жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;

б) выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества жилого дома (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний и предложений органов государственной жилищной инспекции, Госэнергонадзора, государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы;

в) незамедлительное устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности потребителей;

г) выполнение работ по санитарной уборке и очистке общего имущества жилого дома (подъездов, чердаков, подвалов) и придомовых территорий, в том числе по уходу за зелеными насаждениями.

Перечень работ и услуг, входящих в плату за содержание жилья, приведен в приложении 1 к настоящему Пособию.

2.2. Текущий ремонт общего имущества жилого дома — ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности жилого дома, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией.

Перечень работ, входящих в плату за ремонт жилья (текущий ремонт), приведен в приложении 2 к настоящему Пособию.

2.3. Структура работ и услуг, взаимосвязь отдельных «блоков» комплексного процесса содержания и ремонта жилищного фонда схематически изображены на рисунке 1.

3. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОРГАНИЗАЦИИ СОДЕРЖАНИЯ И РЕМОНТА

3.1. Информационные требования

3.1.1.Требования об информировании потребителей жилищных и коммунальных услуг — нанимателей, собственников жилья в многоквартирных домах (далее — потребители) — базируются на принципах открытости, «прозрачности», полноте и доступности информации.

3.1.2. Собственник государственного, муниципального жилищного фонда, уполномоченное им юридическое лицо (далее — уполномоченный собственника), управляющая организация (компания) обязаны предоставить потребителю следующую информацию:

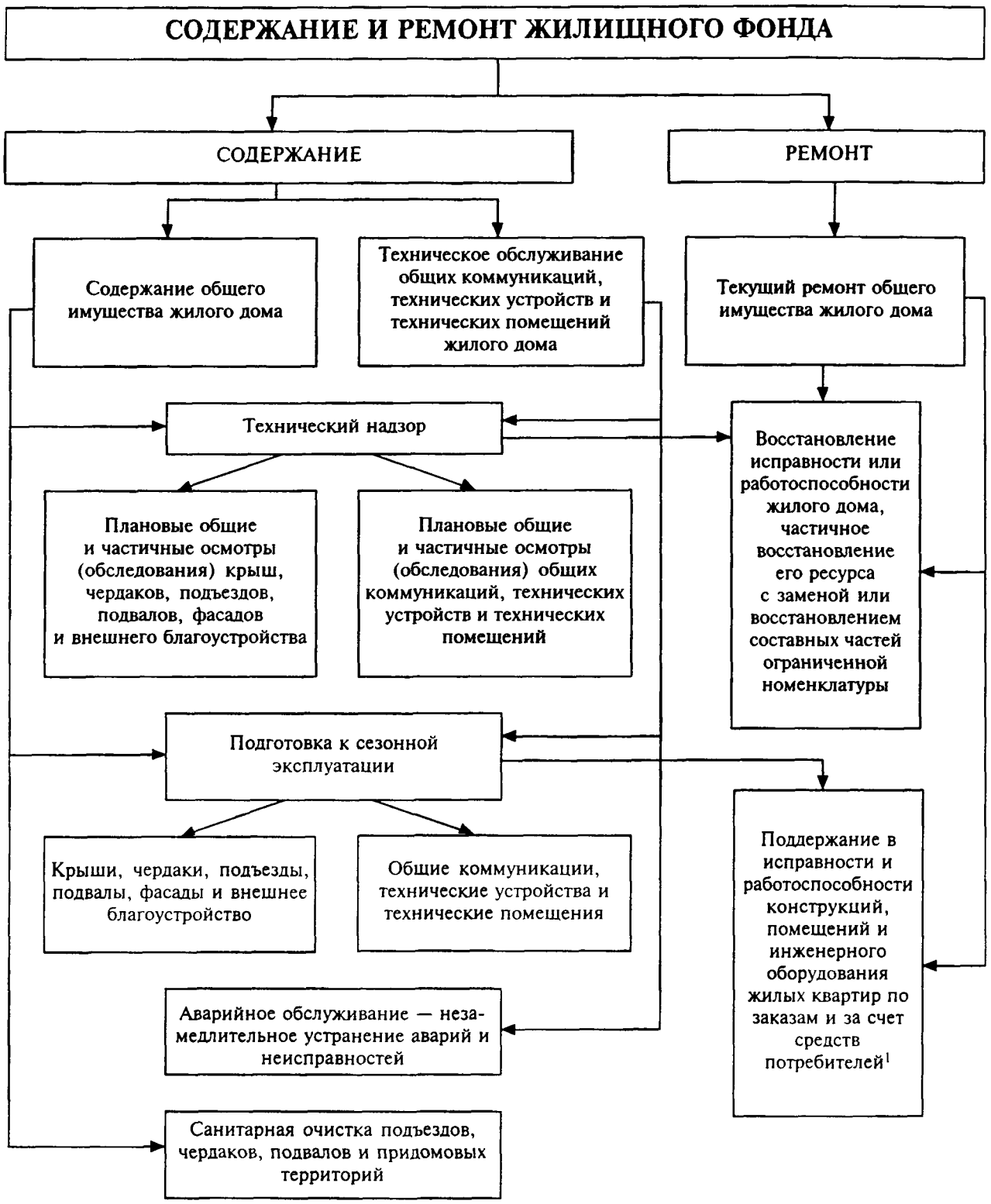
- перечень исполнителей по отдельным видам услуг — управляющей организации (компании) и организации, обслуживающей данный жилищный фонд; предприятиям водо-, тепло- и энергоснабжения с указанием их адресов и телефонов;
- телефоны и адреса аварийно-ремонтной службы жилищного хозяйства и аварийно-диспетчерских служб коммунальных и специализированных предприятий;
- телефон и адрес территориального органа Государственной жилищной инспекции.

Примечание — Данная информация должна размещаться у входов в жилые дома в месте, удобном для ознакомления потребителями

3.1.3. Исполнитель (производитель работ) — организация, обслуживающая данный жилищный фонд, подрядная ремонтная организация — обязан предоставить потребителю следующую информацию:

- полное наименование, режим работы всех подразделений, служб и отделов[1], их адреса и телефоны;

[1] Режим работы исполнителя должен предусматривать возможность обращения потребителей в удобное для них время (в том числе — один из выходных дней)



[1] При условии, что собственники, наниматели жилых помещений осуществили замену или модернизацию технических устройств и (или) оборудования в них до истечения срока службы за счет собственных средств

Рисунок 1 — Структура работ и услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда

- перечень обязательных жилищных и коммунальных услуг ЖКУ, предоставляемых исполнителем в счет установленной ежемесячной оплаты ЖКУ;

- порядок и условия выполнения дополнительных работ и услуг по заказам и за счет финансирования потребителями;

- установленные в данном муниципальном образовании стандарты и (или) нормативы предоставления жилищных и коммунальных услуг, имеющие в своем составе предельные сроки устранения аварий и неисправностей, периодичность выполнения различных видов работ и услуг;

- планируемые на календарный год и (или) сезон года объемы работ по текущему ремонту и техническому обслуживанию данного жилого дома, секции, подъезда (размещается у входа в жилые дома в удобном для ознакомления месте);

- сроки и качественные (характер) изменения условий предоставления отдельных видов жилищных и коммунальных услуг и их продолжительность как в плановом порядке (подготовка жилья к сезонной эксплуатации), так и непредвиденные: отключения систем центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения; отклонения в периодичности уборки и вывоза ТБО (информация размещается у входов в жилые дома и (или) доставляется в абонентские почтовые ящики);

- размеры тарифов, установленных для населения в данном муниципальном образовании по каждому виду жилищных и коммунальных услуг, порядок и форма (образец) оплаты, условия корректировки размера платежей при нарушении исполнителем договорных обязательств или стандартов и (или) нормативов предоставления ЖКУ;

- порядок, условия и форма обжалования нарушения (неисполнения) исполнителем своих обязательств;

- список должностных лиц, имеющих право доступа в жилое помещение потребителя с его разрешения (при документальном подтверждении личности должностного лица) для ликвидации аварий и неисправности, осмотра и технического обслуживания общего имущества (систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения) и конструктивных элементов жилого дома

3.1.4. Контроль полноты и доступности информации, предоставляемой потребителям ЖКУ собственником (уполномоченным собственника), управляющей организацией (компанией) и исполнителем, возлагается на территориальные органы Государственной жилищной инспекции Российской Федерации

3.2. Договорные требования

3.2.1. Процесс предоставления жилищных и коммунальных услуг потребителям в многоквартирных жилых домах осуществляется на основании договоров:

- собственника государственного или муниципального жилищного фонда (уполномоченного собственника) и управляющей организации (компании) на предмет управления общим имуществом жилого дома и заключения договоров на предоставление жилищных и коммунальных услуг;

- управляющей организации (компании) и подрядных жилищных, коммунальных и специализированных организаций на предмет предоставления жилищных и коммунальных услуг;

- нанимателей жилых помещений в многоквартирном доме и наймодателя в лице органа местного самоуправления, собственника (уполномоченного собственника) — договор найма жилого помещения, регламентирующий порядок найма, обслуживания и предоставления коммунальных услуг;

- собственников квартир в многоквартирном доме и управляющей организации (компании) на предмет технического обслуживания жилья и предоставления коммунальных услуг.

3.2.2. Собственник государственного или муниципального жилищного фонда (уполномоченный собственника) вправе возложить функции управления жилищным фондом на управляющую организацию (компанию) на основании соответствующего договора.

В соответствии с данным договором управляющая организация (компания) в пределах переданных ей собственником прав и полномочий осуществляет управление общим имуществом жилого дома (группы домов) и представляет интересы потребителей, заключает договоры с организациями, обслуживающими жилищный фонд, коммунальными ресурсоснабжающими организациями и специализированными организациями на предоставление необходимых жилищных и (или) коммунальных услуг.

Собственник жилищного фонда (уполномоченный собственника) обеспечивает финансирование комплекса обязательных работ по содержанию и ремонту жилищного фонда и контроль выполнения управленческих функций, а также обеспечивает необходимость и возможность выполнения дополнительных работ, финансируемых за счет средств потребителеи

3.2 3 Управляющая организация (компания) на основании и в соответствии с договорами с подрядными организациями-исполнителями

контролирует и обеспечивает соблюдение последними установленных органами местного самоуправления стандартов и (или) нормативов условий проживания и параметров качества жилищных и коммунальных услуг; отвечает перед потребителем за полноту, своевременность и качество услуг исполнителя, за возможные последствия нарушений стандартов и (или) нормативов; информирует потребителя о порядке предоставления ЖКУ; контролирует соблюдение потребителями правил пользования жилыми помещениями; обеспечивает своевременность и полную оплату услуг потребителями; регулирует размеры платежей в сторону их уменьшения при нарушении исполнителем (поставщиком) услуг параметров качества, установленных в данном муниципальном образовании стандартами и (или) нормативами предоставления ЖКУ и соответствующими договорами.

3.2.4. Наймодатель в лице собственника государственного или муниципального жилищного фонда (уполномоченного собственника) обязан предложить нанимателю жилья в многоквартирном доме заключить в письменной форме договор социального найма, который должен содержать:

- обязанность наймодателя предоставить нанимателю жилое помещение за плату во владение и пользование; предоставить или обеспечить предоставление ему за плату коммунальные услуги; выполнить работы (услуги) по содержанию и ремонту жилищного фонда в соответствии с приводимым в договоре перечнем обязательных работ в счет ежемесячных платежей;
- права, обязанности и ответственность нанимателя по пользованию жильем;
- условия оплаты, ее размер и порядок определения и изменения при нарушении обязательств исполнителем;
- порядок выявления и регистрации отклонений от установленных критериев качества жилищных и коммунальных услуг;
- условия и порядок приостановления или ограничения предоставления жилищных и коммунальных услуг нанимателю, а также его выселения при нарушении им обязательств по оплате услуг;
- порядок и сроки устранения аварий и неисправностей;
- перечень членов семьи нанимателя, совместно с ним проживающих;
- ответственность наймодателя и нанимателя за нарушением жилищного законодательства.

К договору социального найма должны прилагаться: технический паспорт жилого помещения, акт приема-передачи жилого помещения

3.2.5. Наймодатель в лице юридического или физического лица, которому жилищный фонд принадлежит на праве собственности, либо уполномоченной им управляющей организации (компании) должен заключить с нанимателем договор социального найма, в который должны быть включены условия найма жилья и условия, приведенные в п. 3.2.4.

3.2.6. Управляющая организация (компания) либо организация, осуществляющая работы по содержанию и ремонту жилищного фонда, обязаны предложить собственнику квартиры в многоквартирном доме заключить в письменной форме договор технического обслуживания жилья и предоставления коммунальных услуг, который должен содержать:

- условия, приведенные в п. 3.2.4, за исключением условий найма;
- перечень обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома, выполняемых в счет ежемесячной оплаты;
- акт проверки технического состояния жилого помещения.

3.2.7. Во всех договорах, упомянутых в пп. 3.2.4—3.2.6, должны гарантироваться соблюдение критериев качества обслуживания, устанавливаться размер оплаты услуг в соответствии с ценами и тарифами, определенными стандартами и (или) нормативами потребления ЖКУ, утвержденными органами местного самоуправления.

3.2.8. Договор с потребителем считается заключенным с момента его подписания сторонами или фактического начала пользования жилищными и коммунальными услугами.

3.2.9. В случае если договор исполнителя с потребителем не заключен, то их права и обязанности определяются в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Технологические требования

3.3.1. Для каждого вида работ по содержанию и ремонту жилищного фонда должна применяться (а при отсутствии — разрабатываться вновь) типовая технология выполнения работ.

3.3.2. Технология выполнения работ должна включать в себя:

- состав операций;
- последовательность выполнения операций;
- применяемые материалы, инструмент, приспособления, оснастку, механизмы.

3.3.3. Технология выполнения работ должна предусматривать применение наиболее эффективных и экономичных методов и способов выполнения работ, базирующихся на использовании:

- современных долговечных и экологически чистых материалов, срок службы которых должны быть не менее 15—20 лет, а качество материала — не ниже, чем у ремонтируемого элемента конструкции или инженерной системы здания;

- машин, механизмов, электрифицированного инструмента, обеспечивающих минимизацию затрат ручного труда с учетом производства работ в условиях эксплуатируемого дома.

3.3.4. Технологию работ по механизированной уборке территорий целесообразно оформлять в виде маршрутно-технологической карты.

3.3.5. При привязке типовой технологической документации к конкретным условиям содержания и ремонта жилищного фонда необходимо уточнение состава и объемов работ, применяемых материалов и средств механизации, калькуляции трудовых затрат, графиков выполнения работ.

3.3.6. Технологическая документация на работы по содержанию и ремонту жилищного фонда, проводимые специализированными коммунальными организациями, должна согласовываться с управляющей организацией и/или организацией, обслуживающей жилищный фонд.

3.4. Требования к аварийному обслуживанию

3.4.1. С целью круглосуточного (включая выходные и праздничные дни) и незамедлительного устранения аварий и неисправностей во внутридомовых и на наружных инженерных сетях, находящихся на балансе муниципального образования, восстановления их дальнейшего функционирования создается единая аварийно-ремонтная служба города, муниципального образования или аварийно-ремонтная служба организации, обслуживающей жилищный фонд (далее — АРС). Перечень работ, выполняемых АРС, приведен в приложении 1 (п. 3).

3.4.2. При авариях и неисправностях на наружных инженерных сетях, не находящихся на балансе муниципального образования, АРС должна осуществлять прием, регистрацию и вызов аварийных служб соответствующих коммунальных и специализированных организаций.

3.4.3. Основными задачами АРС должны являться:

а) осуществление приема и регистрация заявок на аварийно-ремонтные работы и устранение неисправностей в специальном журнале (файле персонального компьютера) по установленной форме;

б) немедленное направление бригады рабочих (или рабочего) к месту аварии (неисправности) для производства работ;

в) выполнение работ по устранению аварий и неисправностей в инженерных сетях и оборудовании жилых домов в сроки в соответствии со стандартами, нормативами, установленными органами местного самоуправления;

г) обеспечение ограждения и патрулирования зон, представляющих опасность для населения в местах обнаружения аварийной ситуации;

д) доведение до сведения собственников жилищного фонда (в форме письменного извещения) факта выполнения аварийных работ, а при значительном износе инженерных сетей и оборудования — о необходимости выполнения работ по их полной или частичной замене;

е) в случаях, когда для устранения аварий необходимо отключение домов (секций) или квартир от инженерных сетей, ставить в известность управляющую организацию (компанию), организацию, обслуживающую данный жилищный фонд, для оповещения ими населения о таковых отключениях;

ж) по распоряжению комиссии по борьбе со стихийными бедствиями при администрации муниципального образования и (или) штаба ГО и ЧС оповещение руководства собственника жилищного фонда, управляющей организации (компании) и (или) организации, обслуживающий жилищный фонд, и действия в соответствии с планом мероприятий по борьбе со стихийными бедствиями;

з) ведение учета деятельности службы и передача необходимой отчетной документации собственнику жилищного фонда, управляющей организации (компании).

3.4.4. АРС вправе:

а) производить по согласованию с администрацией муниципального образования, с собственником (уполномоченным собственника) жилья отключение от систем водоснабжения, тепло- и электроснабжения отдельных строений, секций зданий, стояков для производства ремонтных работ;

б) требовать от всех обслуживаемых потребителей, в том числе арендаторов нежилых помещений, свободного доступа аварийной бригады к объектам производства работ (подвал, водомерный узел, электрощитовая, тепловой пункт и т.д.);

в) для более оперативной ликвидации крупных аварий запрашивать у аварийных служб специализированных коммунальных организаций или у обслуживающей жилищный фонд организации дополнительный персонал и технические средства.

3.4.5. Функции АРС могут быть расширены путем применения технических средств диспетчерского контроля и управления инженерным оборудованием дома или группы домов.

Для этих целей должны применяться специально разработанные применительно к характеристике обслуживаемого жилищного фонда технические средства, обеспечивающие создание и функционирование систем диспетчеризации и связи на базе объединенного диспетчерского пульта, как правило, совмещенного территориально с самой АРС, позволяющих осуществлять контроль и управление функционированием всех или отдельных видов следующего инженерного оборудования и отдельных элементов зданий:

- лифтов;
- систем отопления и горячего водоснабжения (тепловых пунктов, бойлерных, котельных, элеваторных узлов);
- систем холодного водоснабжения (насосных установок, водокачек), канализации;
- электрощитовых жилых домов, дежурного освещения лестничных клеток, подъездов и дворовых территорий;
- кодовых запирающих устройств, устройств видеонаблюдения в жилых домах;
- датчиков загазованности технических подполий и коллекторов;
- систем громкоговорящей (двухсторонней) связи с пассажирами лифтов, жильцами, консъержами, служебными помещениями, организацией по обслуживанию жилищного фонда;
- установок и средств автоматизированной противопожарной защиты зданий повышенной этажности;
- сигнализации несанкционированного открывания дверей подвалов, чердаков, машинных помещений лифтов, электрощитовых.

Образец договора на аварийное обслуживание (ликвидацию аварий и неисправностей внутридомового инженерного оборудования и дворовых (внутриквартальных) сетей)

Город, муниципальное образование «___» _____ г.

Мы, нижеподписавшиеся, аварийно-ремонтная служба

_____ ,
(полное наименование)

именуемая в дальнейшем «Исполнитель», в лице начальника _____
с одной стороны, и _____ ,
именуемая в дальнейшем «Заказчик», в лице _____ ,
с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Заказчик передает, а Исполнитель принимает на себя обязанности по ликвидации аварий и неисправностей внутридомового инженерного оборудования: водопровода, канализации, центрального отопления, горячего водоснабжения, электросетей, автоматических систем пожаротушения и дымоудаления, а также наружных сетей (если они находятся на балансе Заказчика) в жилых домах по следующим адресам:

_____

2. Исполнитель обязан:

2.1. Принимать круглосуточно, включая выходные и праздничные дни, заявки на ликвидацию аварий и неисправностей по телефону, факсу или через диспетчерский пульт по адресу _____

_____

2.2. По получении заявки немедленно выслать аварийную бригаду рабочих для ликвидации аварии или неисправности.

2.3. При необходимости локализовать аварию путем отключения отдельных стояков, участков или всей системы, имеющих повреждения, от общих сетей.

2.4. Ликвидировать неисправность сетей и оборудования путем устранения течи, прочистки мест засора, частичной или полной замены кранов, сгонов и небольших участков труб (до 2 м), замены плавких вставок в электрощитах и т.п.

2.5. Производить необходимые для ликвидации аварии сопутствующие работы — откачку воды из подвала, вскрытие полов и пробивку отверстий и борозд, отрывку траншей.

2.6. При крупных авариях сообщать Заказчику в течение 24 ч о выполненных работах и давать предложения по проведению необходимого ремонта инженерного оборудования и ликвидации последствий аварии (штукатурно-малярные работы, заделка вскрытий и т.п.).

3. Заказчик обязан:

3.1. При вызове аварийно-ремонтной службы направлять представителя на место аварии или неисправности инженерных сетей.

3.2. Обеспечить свободный и своевременный доступ аварийной бригаде к инженерным сетям и оборудованию (тепловые и водомерные узлы, подвалы, щитовые и т.д.).

3.3. Выполнять предложения Исполнителя по ликвидации последствий аварии, организации содержания и ремонта инженерного оборудования, проведению мер по предотвращению аварийных ситуаций.

4. Стоимость обслуживания:

4.1. Общая площадь Заказчика, передаваемая Исполнителю на аварийное обслуживание, составляет _____ м^2.

4.2. Стоимость аварийного обслуживания в составе стоимости содержания и ремонта 1 м^2 общей площади жилья в течение года установлена администрацией муниципального образования постановлением от « __ » _____ г. № ___

4.3. Заказчик в течение 3 дней после заключения договора перечисляет на расчетный счет Исполнителя причитающуюся сумму средств за предстоящий квартал.

В последующем, не позднее 20-го числа месяца, предшествующего началу каждого очередного квартала, перечисляет $^1/_4$ суммы договора.

За каждый день просрочки платежа Заказчик уплачивает Исполнителю пени в размере 0,5 % суммы просроченного платежа.

5. Спорные вопросы между Исполнителем и Заказчиком разрешаются в порядке, установленном законом.

6. Срок действия настоящего договора устанавливается с « ____ » _____ г. по « _____ » _____ г.

7. Юридические адреса сторон:

Исполнитель _____ (подпись).

Заказчик _____ (подпись).

3.5. Требования к подготовке жилищного фонда к сезонной эксплуатации

3.5.1. Подготовка жилищного фонда к сезонной эксплуатации осуществляется в соответствии с требованиями ежегодных приказов Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу, «Организационно-методических рекомендаций по подготовке объектов жилищно-коммунального хозяйства к сезонной эксплуатации и проведению отопительного периода в городах и населенных пунктах» (утвержденных приказом Госстроя России от 06.09.2000 г. № 203), других нормативно-технических документов.

3.5.2. Подготовка жилищного фонда к сезонной эксплуатации включает в себя комплекс мероприятий по обеспечению нормативных требований к комфортности проживания, повышению надежности функционирования инженерного оборудования (внутридомового и источников энергообеспечения) в течение отопительного сезона.

3.5.3. План-график подготовки жилищного фонда и его инженерного оборудования к эксплуатации в отопительный период составляется собственником (уполномоченным собственника) или организацией по обслуживанию жилищного фонда и утверждается администрацией муниципального образования на основе результатов весеннего осмотра и недостатков, выявленных в прошедший отопительный период.

Контроль за ходом работ по подготовке к сезонной эксплуатации возлагается на органы местного самоуправления, территориальные органы Государственной жилищной инспекции, собственников жилищного фонда (уполномоченных собственников).

3.5.4. Организация, обслуживающая жилищный фонд, обязана перед началом отопительного сезона проводить разъяснительную работу среди нанимателей и собственников жилых помещений в многоквартирных жилых домах по требованиям к подготовке квартир к отопительному сезону (установка уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол и т.д.).

3.6. Требования к организации текущего ремонта

3.6.1. Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах двух—пяти лет в зави-

симости от вида жилых зданий по материалам основных конструкций, их физического износа и местных природно-климатических условий:

полносборные крупнопанельные, крупноблочные, со стенами из кирпича, естественного камня и т.п с железобетонными перекрытиями при нормальных условиях эксплуатации ..... 3—5

со стенами из кирпича, естественного камня и т.п. с деревянными перекрытиями; деревянные со стенами из прочих материалов при нормальных условиях эксплуатации ..... 2—3

3.6.2. Собственник жилищного фонда (уполномоченный собственника), управляющая организация (компания) разрабатывают краткосрочные и долгосрочные программы постановки жилых зданий на текущий ремонт, состав и наполнение которых определяются нормативной минимальной продолжительностью эксплуатации элементов жилых зданий и корректируются в зависимости от финансовых возможностей собственника жилищного фонда. Программы должны быть увязаны с программами капитального ремонта.

При подготовке программ следует предусматривать постановку на ремонт группы близлежащих жилых домов.

3.6.3. Средние затраты на текущий ремонт жилищного фонда по городу, муниципальному образованию должны планироваться в пределах 0,4 — 0,55 % восстановительной стоимости жилых домов в расчете на год (с учетом соотношения составляющих частей комплекса работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту жилищного фонда как 0,8:1—0,9:1).

3.6.4. Текущий ремонт должен производиться без прекращения обслуживания здания, в том числе тепло-, водо-, энергообеспечения.

3.6.5. В зданиях, намеченных в течение ближайших пяти лет к производству капитального ремонта или подлежащих сносу, при невозможности поддержания в рабочем состоянии основных конструкций и инженерных систем в ходе технического обслуживания текущий ремонт следует ограничивать работами, обеспечивающими техническую и экологическую безопасность проживания.

3.6.6. Основанием для определения потребности в текущем ремонте жилищного фонда, установления или уточнения его объемов служат результаты плановых общих технических осмотров жилых домов.

3.6.7. На основании актов весеннего технического осмотра на каждое здание, планируемое к производству текущего ремонта, составляются описи ремонтных работ. В опись ремонтных работ включают:

а) выявленные в процессе технических осмотров дефекты и неисправности, которые должны быть устранены в ходе проведения текущего ремонта в следующем календарном году;

б) работы по предписанию территориальных органов Государственной жилищной инспекции, других органов государственного надзора, а также работы по заявкам нанимателей и собственников, не имеющие срочного характера, которые возможно выполнить в процессе производства текущего ремонта.

В описи ремонтных работ зданий, планируемых к производству во 2-м и 3-м кварталах следующего года, должны включаться работы, связанные непосредственно с подготовкой зданий к сезонной эксплуатации.

По результатам весенних осмотров должны уточняться объемы работ для зданий, ремонт которых выполняется во втором-третьем кварталах текущего года.

Опись ремонтных работ, составленная и согласованная в установленном порядке, является основой для составления сметы к договору на выполнение текущего ремонта жилищного фонда силами подрядной организации или расцененной описи работ для выполнения их хозспособом.

3.6.8. По данным результатов планового осеннего осмотра уточняются ранее составленные описи ремонтных работ и сметы (расцененные описи) на производство текущего ремонта.

3.6.9. Конструктивные элементы жилого здания и элементы внешнего благоустройства, минимальная продолжительность эксплуатации которых с момента ввода в эксплуатацию после нового строительства, последнего текущего или капитального ремонта равна или превышает продолжительность, установленную действующими нормативными документами (в том числе соответствующими техническими регламентами), должны быть отремонтированы с восстановлением их эксплуатационных показателей или заменены. Удельный вес заменяемых элементов жилых зданий в процессе текущего ремонта не должен превышать уровня:

- кровельные покрытия — 50 %;
- покрытия полов — 20 %;
- остальные конструкции и инженерное оборудование — 15 % их общего объема в жилом здании.

Элементы здания и внешнего благоустройства, срок службы которых соизмерим с периодичностью текущего ремонта, могут быть заменены полностью.

3.6.10. В случаях когда все эксплуатационные показатели элементов здания и внешнего благоустройства не могут быть приведены к проектным по причине превышения объемов их замены (по сравнению с указанными в

п. 3.6.9) или из-за недостаточности финансовых ресурсов, обязательным должно являться восстановление работоспособности конструкций и инженерных систем как основного условия экологической и технической безопасности проживания. В таких случаях данные здания должны находиться под особым вниманием, тщательно обследоваться при очередных осмотрах и в обязательном порядке включаться в план-программу капитального ремонта.

3.6.11. Собственник (уполномоченный собственника); управляющая организация (компания) обязаны обеспечить контроль за ходом и качеством выполнения работ по текущему ремонту, привлекая при необходимости для этих целей представителей территориального органа Государственной жилищной инспекции и специалистов-экспертов.

3.6.12. После завершения текущего ремонта жилого дома производится приемка работ комиссией в составе: представителей собственника жилищного фонда (уполномоченного собственника); управляющей организации либо организации, обслуживающей жилищный фонд; подрядной организации и территориального органа Государственной жилищной инспекции. В случае необходимости к приемке могут быть привлечены независимые специалисты или эксперты.

3.6.13. При наличии в жилом доме (группе домов) либо микрорайоне органа общественного самоуправления представитель его в обязательном порядке входит в состав комиссии по приемке текущего ремонта дома (группы домов).

3.6.14. Документальное оформление приемки выполненных работ рекомендуется производить по акту приемки дома с приложением расшифровки объемов и видов работ.

3.6.15. Отдельные виды работ (ремонт кровли, герметизация стыков, наружное благоустройство, ремонт фасада), которые не могут быть выполнены вследствие неблагоприятных погодных условий, переносятся на более благоприятный для качественного выполнения этих работ период.

3.7. Требования к организации дополнительных работ и услуг по заказам и за счет средств потребителей

3.7.1. Удовлетворение индивидуальных заказов нанимателей и собственников жилых помещений в многоквартирных жилых домах (далее — потребителей) должно обеспечиваться реализацией права потребителя заказывать дополнительные работы и услуги по ремонту жилых помещений оплачиваемые за счет средств потребителя.

Потребители самостоятельно определяют виды и состав дополнительных работ и услуг с учетом характеристики и особенностей жилья и установленных обязанностей по его сохранности (рекомендуемый перечень приведен в приложении 3).

Выполнение таких работ и услуг оформляется договором потребителя с исполнителем, в котором приводятся предмет договора, условия и сроки его исполнения, порядок расчетов, права, обязанности и ответственность сторон.

Приемка выполненных работ, подтверждение объемов работ и оговоренного в договоре уровня качества оформляются актом с подписью потребителя или иным документом, являющимся неотъемлемой частью договора.

В случае заказа на выполнение разовых (технологически несложных) работ и услуг они могут оформляться иным образом, например квитанцией, счетом и др.

3.7.2. Деятельность исполнителя по заказам потребителя должна осуществляться с соблюдением стандартов и технологических регламентов на производство соответствующих работ.

3.7.3. Выполнение заказов потребителей по переоборудованию и перепланировке квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах должно предусматривать:

- со стороны собственника жилищного фонда (уполномоченного собственника), управляющей организации — обеспечение благоприятных условий оформления потребителем необходимой разрешительной и рабочей (проектной) документации, а также объективного контроля выполненных работ;
- со стороны потребителей — обязательное исполнение условий, порядка подготовки и проведения работ, а также соблюдение санитарных норм и условий договора на выполнение работ.

3.7.4. Переоборудование и перепланировка жилых и подсобных помещений в квартирах (далее — переоборудование и перепланировка квартир) многоквартирных домов могут осуществляться в целях повышения уровня благоустройства и комфортности проживания.

Переоборудование квартир включает в себя:

- установку бытовых электроплит взамен газовых плит или плит на твердом топливе;
- перенос электрических сетей нагревательных, сантехнических и газовых приборов,
- устройство новых и переоснащение существующих туалетов и ванных комнат;
- устройство новых вентиляционных каналов;
- прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов и

устройств для установки душевых кабин, гидромассажных ванн, стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Перепланировка квартир включает в себя:

- перенос и разборку перегородок;
- перенос и устройство дверных проемов;
- разукрупнение многокомнатных квартир;
- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений и наоборот;
- объединение малокомнатных квартир;
- устройство или ликвидацию дополнительных кухонь и санузлов;
- ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения;
- устройство новых или изменение планировки существующих тамбуров.

3.7.5. Переоборудование и перепланировка нежилых помещений могут осуществляться с целью повышения их потребительских качеств путем:

- устройства естественного освещения самостоятельного входа;
- выделения в пределах существующей площади помещения для санузла и его оборудования;
- устройства вентиляции и т.д.

3.7.6. Вопросы переоборудования и перепланировки квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах находятся в компетенции органов местного самоуправления городов и иных поселений (далее — органы местного самоуправления).

3.7.7. Переоборудование и перепланировка в многоквартирных домах государственного и муниципального жилищного фонда, осуществляемые в плановом порядке при модернизации и реконструкции жилищного фонда, производятся за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт и реконструкцию жилищного фонда.

3.7.8. Капитальный ремонт в целях переоборудования и перепланировки встроенных нежилых помещений в жилых домах может осуществляться за счет собственных средств заявителя по согласованию с собственником многоквартирного дома (уполномоченным собственника).

3.7.9. Переоборудование и перепланировка квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими государственную лицензию на проектирование, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.

3.7.10. Проекты на переоборудование и перепланировку квартир и нежилых помещений различных форм собственности должны разрабатываться и согласовываться с соблюдением норм ГК РФ, СНиПов и других действующих нормативных и правовых актов.

3.7.11. Проекты на переоборудование и перепланировку квартир и нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, до представления на согласование органу местного самоуправления подлежат согласованию в органах государственного контроля использования и охраны памятников архитектуры, истории и культуры.

3.7.12. Не допускаются переоборудование и перепланировка квартир и нежилых помещений:

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций жилого дома, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов и не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;
- ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
- для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в установленном законодательством порядке.

3.7.13. Организация работ по переоборудованию и перепланировке квартир и нежилых помещений в эксплуатируемых домах должна осуществляться с учетом требований действующего законодательства и Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, утвержденных постановлением Правительства РФ.

3.7.14. Контроль за осуществлением переоборудования и перепланировки квартир и нежилых помещений, правильностью выполнения скрытых работ и за качеством используемых материалов возлагается на орган местного самоуправления (уполномоченную им организацию) и территориальные органы Государственной жилищной инспекции.

3.7.15. Приемка выполненных работ по переоборудованию и перепланировке квартир и нежилых помещений осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления.

Приемка выполненных работ по переоборудованию и перепланировке квартир и нежилых помещений, расположенных в домах, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, осуществляется с участием представителей органа местного самоуправления по государственному контролю использования и охраны зданий — памятников архитектуры, истории и культуры

3.7.16. Изменения в количественных и качественных характеристиках квартир и нежилых помещений, полученные в результате их переоборудования или перепланировки, а также право собственности на вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в государственных учреждениях юстиции в установленном порядке.

3.7.17. Физические или юридические лица, допустившие самовольное переустройство квартир и нежилых помещений, обязаны по требованию собственника или уполномоченного им представителя привести помещение (оборудование) в исходное состояние.

В случае невыполнения этого требования указанные работы производятся силами организации, обслуживающей жилищный фонд, а стоимость работ взыскивается с виновных в установленном действующим законодательством порядке.

3.7.18. Аварийное состояние жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования общего имущества дома, вызванное по вине потребителя вследствие несоблюдения требований проектной документации на работы по переоборудованию и (или) перепланировке, устраняется организацией, обслуживающей жилищный фонд, с последующей компенсацией затрат потребителем в установленном действующим законодательством порядке.

3.7.19. Виновные лица по случаям, изложенным в пп. 3.7.9 — 3.7.13, привлекаются к ответственности в соответствии с нормами жилищного законодательства и законодательства об административных правонарушениях.

3.8. Требования к качеству работ и услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда

3.8.1. Требования к качеству работ и услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда базируются на принципах наиболее полного учета потребностей нанимателей и собственников жилья (далее — потребителей) в многоквартирных жилых домах, а также конструктивных и планировочных особенностей жилых домов, форм организации управления и обслуживания жилищного фонда. При этом инструментарий определения критериев (показателей) качества жилищных услуг должен учитывать такие факторы, как многоаспектность качества, территориальные и прочие особенности предоставления услуг, экономические ограничения, дифференциация потребителей услуг и др.

3.8.2. Общими требованиями (критериями и показателями качества) к жилищным услугам являются обязательные требования безопасности для жизни и здоровья людей; сохранности имущества и охраны окружающей среды; соответствия запросам и возможностям потребителей, которым адресуется услуга; комплексности — возможности получения не только основных, но и дополнительных услуг, создающих нормальные условия жизнедеятельности потребителей; этики обслуживания — гарантии вежливости, доброжелательности; коммуникабельности персонала; комфортности обслуживания.

3.8.3. Качество жилищных услуг — совокупность свойств и характеристик деятельности по обслуживанию жилых домов и территорий домовладений, обеспечивающая удовлетворение требований потребителей к условиям проживания.

Состав критериев и показателей качества услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда, методы их измерения и оценки определяются в соответствии с нормативными актами, утверждаемыми органами местного самоуправления, и могут включать в себя:

- оценку технического состояния жилищного фонда для целей бюджетного финансирования (может выражаться через показатель снижения износа жилищного фонда в среднем по городу, муниципальному образованию на удельный показатель затрат);
- оценку потребительских качеств жилого дома для целей установления платы за найм жилого помещения путем расчета коэффициента потребительских качеств;
- оценку качества работы организации по обслуживанию жилищного фонда.

3.8.4. Для оценки качества работы организации, обслуживающей жилищный фонд, например, в договоре подряда на содержание и ремонт жилищного фонда может устанавливаться совокупность критериев, предусматривающих три уровня оценки качества работы: «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно».

Оценка качества работ по содержанию и ремонту жилищного фонда может осуществляться путем оценки технического и санитарного состояния объекта обслуживания с применением системы единичных и комплексных показателей и расчетом обобщающего показателя. (Например, при оценке «хорошо» должны быть выполнены все работы в объеме и сроки, предусмотренные договором; конструктивные элементы зданий и системы инженерного оборудования должны быть исправны и функционировать в нормативном режиме; придомовая территория содержаться без замечаний; обоснованные обращения — жалобы — отсутствовать).

3.8.5. Управляющая организация (компания) должна отслеживать удовлетворенность потребителей услугами — обратную связь путем проведения анализа количества и состава обращений потребителей в динамике или анкетного опроса жителей. Уровень удовлетворенности населения может определяться по следующей системе оценок:

а) количество обращений потребителей и характер обращений;

б) показатель отчуждения жителей от сферы жилищного обслуживания;

в) частные оценки качества по видам жилищных услуг;

г) интегральная оценка деятельности;

д) результативность выполнения заявок;

е) удовлетворенность работой организации по обслуживанию жилищного фонда.

3.8.6. Социально-экономической результирующей требований к качеству жилищных услуг должно являться:

- наличие в управляющей организации (компании), организации по обслуживанию жилищного фонда открытой и доступной системы оценок их деятельности, выставляемых потребителями в той или иной описанной выше форме;

- возможность контроля объемов и качества работ (услуг) потребителями с помощью устанавливаемого порядка учета случаев предоставления услуг ненадлежащего качества и форм их регистрации;

- возможность корректировки размера оплаты услуг в сторону ее снижения при ненадлежащем их качестве.

4. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ

4.1. Требования пожарной безопасности

4.1.1. Под требованиями пожарной безопасности понимаются специальные условия социального и (или) технического характера, установленные федеральным законодательством, в том числе Федеральным законом «О пожарной безопасности», законами или иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, а также нормативными документами уполномоченных государственных органов противопожарной службы в целях обеспечения противопожарной безопасности при проведении работ по содержанию и ремонту жилищного фонда.

4 1 2. Требования пожарной безопасности обязательны для исполнения всеми собственниками жилых домов, организациями, в управлении которых находятся жилые здания, в том числе товариществами собственников жилья, а также управляющими организациями (компаниями), ремонтно-эксплуатационными и специализированными предприятиями различных организационно-правовых форм и форм собственности, выполняющими работы по содержанию и ремонту жилищного фонда.

4.1.3. Должностные лица, ответственные за обеспечение пожарной безопасности при проведении работ по содержанию и ремонту жилищного фонда, обязаны на основе нормативно-технических (нормативных) и других документов, содержащих требования пожарной безопасности, разрабатывать (организовывать разработку) инструкции о мерах пожарной безопасности для каждого вида или для комплекса технологически взаимосвязанных видов работ по содержанию и ремонту жилищного фонда исходя из специфики пожарной опасности зданий, инженерных систем и оборудования, технологических процессов по ремонту и содержанию жилищного фонда.

4.1.4. В инструкции о мерах пожарной безопасности при проведении работ по содержанию и ремонту жилищного фонда должны быть включены: требования пожарной безопасности при проведении работ по содержанию территорий и общего имущества жилых домов; требования пожарной безопасности к содержанию систем отопления и вентиляции; требования пожарной безопасности к содержанию и ремонту электроустановок; требования к содержанию сетей противопожарного водоснабжения, установок пожарной сигнализации и пожаротушения, систем противодымной защиты; порядок действия при пожаре, возникшем в результате неисправностей инженерного оборудования, нарушения правил пожарной безопасности при выполнении работ по содержанию и ремонту жилищного фонда, в том числе порядок эвакуации проживающих в жилом здании людей.

4.1.5. Руководители организаций, обслуживающих жилищный фонд, обязаны: пройти обучение мерам пожарной безопасности; назначить лиц, ответственных за пожарную безопасность; организовать обучение ответственных лиц и инженерно-технического персонала в учреждениях, имеющих лицензию на данный вид деятельности; допускать к выполнению работ по содержанию и ремонту жилищного фонда персонал только после прохождения им противопожарного инструктажа, а при изменении специфики работы — организовывать дополнительное обучение по предупреждению и тушению возможных пожаров; обеспечить квалифицированную эксплуатацию систем пожарной защиты жилых зданий силами обученных специалистов, а также заключить договора со специали-

зированными организациями, имеющими соответствующие лицензии.

4.1.6. В обязанность организаций, обслуживающих жилищный фонд, входит также выполнение следующих требований:

- обеспечение свободных проходов для передвижения людей на лестницах и противопожарных переходах;
- размещение противопожарного инвентаря и оборудования в местах, предусмотренных пожарной инструкцией;
- обеспечение освещения в любое время суток на лестничных клетках, в чердачных помещениях и технических подпольях, чистоты, а также доступа к сгораемым конструкциям и противопожарному инвентарю;
- обеспечение свободного выхода на крышу: выход должен осуществляться из чердачного помещения или непосредственно с лестничной клетки (в бесчердачных кровлях) в соответствии с требованиями пожарной безопасности;
- обеспечение беспрепятственного проезда к жилым домам пожарных машин, а также доступа к пожарным водопроводным гидрантам и другим источникам водоснабжения, расположенным на придомовом участке (на фасадах зданий должны быть размещены указатели местонахождения пожарного гидранта и другие пожарные знаки);
- контроль за тем, чтобы слуховые окна были остеклены и закрыты, а двери на чердак заперты на замок (ключи следует хранить у дворника или ответственного лица в квартире, близко расположенной к чердаку);
- разработка и выполнение в соответствии с нормативными правовыми актами органов местного самоуправления мероприятий, направленных на уменьшение риска криминальных проявлений и их последствий, способствующих защите проживающих в жилом доме людей и минимизации возможного ущерба при возникновении противоправных действий: применение взрывозащитных конструкций, установок домофонов, кодовых замков, систем охранной сигнализации, защитных конструкций оконных проемов в первых, цокольных и верхних этажах, в приямках подвалов, а также дверей входных, ведущих в подвал, на чердаках (другие помещения), а также другие мероприятия, направленные на уменьшение рисков криминальных проявлений;
- обеспечение необходимых мер безопасности (устройство ограждений и защиту вентиляционных выпусков) на эксплуатируемых кровлях жилых домов (кроме жилых домов с помещениями общественного назначения на верхних этажах) кровлях встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, а также при входной зоне, в летних внеквартирных помещениях, в соединительных элементах между жилыми домами, в том числе открытых нежилых этажах (первом и промежуточных), используемых для устройства спортивных площадок для отдыха взрослых жителей дома, площадок для сушки белья и чистки одежды или солярия.

4.1.7. Ответственность за нарушение требований пожарной безопасности несут должностные лица и лица, назначенные в установленном порядке ответственными за обеспечение пожарной безопасности собственником жилищного фонда (уполномоченным собственника) и организацией, обслуживающей жилищный фонд при выполнении работ по содержанию и ремонту жилищного фонда, а также собственники квартир в многоквартирных жилых домах любой из форм собственности, выполняющие работы по содержанию и ремонту жилых помещений, в том числе по переоборудованию или перепланировке собственными силами или с привлечением подрядных организаций.

4.1.8. Нарушение (невыполнение, ненадлежащее выполнение или уклонение от выполнения) изложенных требований пожарной безопасности должностными лицами, а также гражданами влечет дисциплинарную, административную или иную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.Санитарно-эпидемиологические требования

4.2.1. Организации, индивидуальные предприниматели при проведении работ по содержанию и ремонту жилых домов обязаны соблюдать санитарно-эпидемиологические требования, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации, государственными санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации, нормативными документами территориальных органов государственной санитарно-эпидемиологической службы.

4.2.2. Требования к содержанию общего имущества жилых зданий:

а) в вестибюле подъезда, на лестничной клетке должен поддерживаться температурно-влажностный режим, соответствующий нормативным требованиям, путем регулярного проветривания, обеспечения исправности приборов отопления и влажной уборки лестничной клетки и вестибюля;

б) работы по уборке вестибюля подъезда, лестничных клеток (влажная уборка, мытье ле-

стниц, стен и окон) должны производиться с периодичностью, установленной органами исполнительной власти муниципальных образований и согласованной с органами санитарно-эпидемиологической службы;

в) в чердачных помещениях, подвалах и технических подпольях должен обеспечиваться температурно-влажностный режим, исключающий конденсацию влаги на ограждающих конструкциях или появление плесени, путем проветривания и вентиляции через продухи (окна), обеспечения исправности изоляции трубопроводов системы отопления и других мер в зависимости от местных условий;

г) захламление, загрязнение и затопление подвалов и технических подполий, лестничных клеток, чердачных помещений и других мест общего пользования не допускаются;

д) подвалы и технические подполья должны быть защищены от проникновения животных: грызунов, кошек и собак;

е) организации, обслуживающие жилищный фонд, совместно с органами санэпидемнадзора должны разрабатывать мероприятия, направленные на предупреждение возникновения и распространения инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием жилого здания; при необходимости должны проводить дезинфекцию и дератизацию помещений для уничтожения насекомых и грызунов.

4.2.3. Требования к содержанию придомовой территории:

а) процессы по уборке придомовой территории должны быть максимально механизированы и производиться на основе маршрутно-технологических карт;

б) периодичность уборки тротуаров принимается органом местного самоуправления в зависимости от интенсивности движения пешеходов по тротуарам (от класса тротуара) отдельно для летней и зимней уборки;

в) суточный режим уборки должен приниматься с учетом работы предприятий муниципального образования. В первую очередь должны убираться (подметание, мытье, очистка от снега) тротуары и пешеходные дорожки к транспортным остановкам;

г) очистка тротуаров и внутриквартальных проездов во время снегопада должна быть начата с момента начала снегопада и завершена не позднее 6—12 ч (в зависимости от класса территории) после завершения снегопада.

4.2.4. Требования к организации сбора бытовых отходов:

а) требования к содержанию мусоропроводов:

- все элементы мусоропровода: загрузочные клапаны, вентиляционные устройства, устройства для чистки (мойки) и дезинфекции, шибер, мусоросборная камера должны быть в исправном состоянии;

- крышки загрузочных клапанов на лестничных клетках должны иметь плотный притвор с исправными резиновыми прокладками;

- участок этажной, межэтажной площадки под крышкой загрузочного клапана должен исправно убираться;

- в мусоросборной камере должна быть обеспечена исправность: водопровода и канализации для промывки полов и стен камеры и отвода жидких стоков после мытья и чистки ствола мусоропровода; облицовки стен и поверхности пола; освещения;

- состав дезинфицирующих средств, применяемых для мойки ствола мусоропровода, регулируется соответствующими правилами и нормами;

б) требования к придомовым площадкам для мусора и организации вывоза мусора:

- размещение площадок для установки контейнеров определяется при проектировании строительства жилых зданий. В сложившейся застройке размещение такой площадки должно определяться комиссионно с участием районного архитектора, представителей санитарно-эпидемиологической, противопожарной служб и организации по обслуживанию жилищного фонда;

- конструкция площадки должна быть типовой либо ее устройство производится по ее специально разработанному проекту;

- количество и вместимость контейнеров для сбора твердых бытовых отходов определяются расчетом накопляемости и сроками временного хранения, устанавливаемыми органами санитарно-эпидемиологической службы в зависимости от природно-климатических условий;

- вывоз бытового мусора осуществляется по договору организацией по обслуживанию жилищного фонда со специализированными организациями различных организационно-правовых форм, имеющими специализированный транспорт, подготовленный персонал и лицензию на право осуществления этой деятельности;

- организация по обслуживанию жилищного фонда обязана контролировать соблюдение графика вывоза бытового мусора и состояние контейнеров (исправность и мытье в установленные нормативными документами сроки);

- сбор жидких отходов в неканализованных домовладениях, в том числе емкостями для сбора, и порядок их очистки установлены соответствующими нормативными документами.

4.2.5. Требования к содержанию зеленых насаждений:

а) сохранность зеленых насаждений на территории домовладений и надлежащий уход за ними должны обеспечиваться организацией по обслуживанию жилищного фонда или на договорных началах — специализированной организацией;

б) на озелененных территориях запрещается:

- сбрасывать снег с крыш на участки, занятые насаждениями, без принятия мер, обеспечивающих сохранность деревьев и кустарников;

- сжигать листья, сметать листья в лотки в период массового листопада, засыпать ими стволы деревьев и кустарников (целесообразно их собирать в кучи, не допуская разноса по улицам, удалять в специально отведенные места для компостирования, вывозить на свалку);

- посыпать химическими препаратами, не разрешенными к применению, тротуары, проезжие и прогулочные дороги и иные покрытия, сбрасывать смет и другие загрязнения на газоны;

- парковать автотранспорт на газонах и садовых дорожках.

4.2.6. Государственный санитарно-эпидемиологический надзор за выполнением санитарно-эпидемиологических требований при проведении работ по содержанию и ремонту жилых домов осуществляется территориальными органами Государственной санитарно-эпидемиологической службы и Государственной жилищной инспекции Российской Федерации.

За нарушение санитарного законодательства установлена дисциплинарная, административная и уголовная ответственность.

4.3. Требования к содержанию и ремонту внутридомового газового оборудования (ВДГО)

4.3.1. Обеспечение содержания и ремонта ВДГО, в том числе приборов учета потребления газа в соответствии с действующими нормативными и техническими документами, а также безопасности населения при пользовании газом в быту является обязанностью собственника жилого здания (уполномоченного собственника), управляющей организации.

4.3.2. Диагностика, техническое обслуживание и текущий ремонт ВДГО осуществляются на договорной основе специализированными организациями, имеющими соответствующие лицензии, путем выполнения комплекса работ по поддержанию или восстановлению его исправности и работоспособности, частичного восстановления ресурса устройств газоснабжения с заменой или восстановлением их элементов ограниченной номенклатуры в объеме, установленном нормативными и техническими документами.

4.3.3. Подключение (первичное или после отключения) к газораспределительной сети ВДГО выполняется персоналом специализированной организации, который производит инструктаж работников обслуживающих жилищный фонд и население в соответствии с Правилами пользования газом в быту.

4.3.4. Работы по переустановке существующего и установке дополнительного газоиспользующего оборудования, приборов учета потребления газа и соответствующей перекладке (прокладке) газопроводов должны выполняться специализированной организацией на основании проекта, согласованного с газоснабжающей организацией.

Самовольная перекладка (перенос) или новая прокладка газопроводов, перестановка имеющегося и установка дополнительных газоиспользующих приборов и оборудования не допускаются.

4.3.5. Эксплуатация ВДГО в отдельных квартирах и помещениях не допускается при:

- аварийном состоянии жилого дома или квартиры (осадка фундамента, повреждение несущих конструкций и других признаках);

- наличии разрушений штукатурки потолков и стен или сквозных отверстий в перекрытиях и стенах;

- отсутствии или нарушении тяги в дымовых и вентиляционных каналах;

- неисправности внутренних устройств газоснабжения, требующих ремонта;

- наличии запаха газа.

4.3.6. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна:

- содержать в технически исправном состоянии вентиляционные каналы и дымоходы;

- обеспечить герметичность и плотность дымоходов, исправное состояние и расположение оголовка относительно крыши, а также близко расположенных сооружений и деревьев вне зоны ветрового подпора;

- обеспечить исправность стационарных трубок диаметром 25 мм для отбора проб воздуха из технических подполий и подвалов;

- не загромождать места расположения газовых колодцев, крышек коверов подземных газопроводов очищать их в зимнее время от льда и снега;

- проверять в подвалах и других помещениях, где имеются газопроводы и оборудование, работающее на газе, соответствие электропроводки предъявляемым к ней требованиям;

- обеспечить соблюдение требований технического и санитарного состояния помещений, где размещены устройства газоснабжения;

- контролировать соблюдение Правил пользования газом проживающими.

4.3.7. Работы по устранению дефектов строительного характера, устранение нарушений тяги каналов, выявленных при плановых осмотрах, а также отделочные работы после монтажа или ремонта внутренних устройств газоснабжения должны выполняться организацией по обслуживанию жилищного фонда.

4.3.8. Эксплуатация технических подполий и подвалов в жилых домах должна осуществляться организацией по обслуживанию жилищного фонда. При этом на нее возлагаются: систематическая проверка наличия запаха газа; контроль за работой систем вентиляции и освещения; отбор проб воздуха из подвалов и технических подполий без захода в них через стационарные наружные трубки, выведенные из этих помещений.

4.3.9. Технические подполья и подвалы, в которых расположены газопроводы, запрещается использовать под склады и другие нужды. В эти помещения должен быть обеспечен беспрепятственный круглосуточный доступ для персонала специализированных организаций. Входные двери в эти помещения должны запираться на замок, а ключи храниться в организации по обслуживанию жилищного фонда в местах, согласованных со специализированной организацией.

4.3.10. Места пересечения вводами и выпусками подземных коммуникаций с фундаментами должны быть уплотнены и утеплены в соответствии с действующими нормативно-техническими документами.

4.3.11. О всех случаях наличия запаха газа или повреждения сети необходимо срочно сообщить аварийной службе эксплуатационной организации газораспределительных систем по телефону.

При обнаружении запаха газа в любом помещении жилого дома организация по обслуживанию жилищного фонда обязана обеспечить проветривание загазованного и ближайших к нему помещений с предварительным предупреждением жильцов о немедленном прекращении пользования открытым огнем, газовыми и электрическими приборами, электрозвонками.

При обнаружении запаха газа в техническом подполье, подвале, служебном помещении, колодце запрещается пользоваться открытым огнем, курить, включать и выключать электроосвещение; открытые входы или люки должны быть ограждены, вблизи загазованных мест запрещается производство огневых работ и пребывание машин с работающими двигателями.

4.3.12. Организации по обслуживанию жилищного фонда несут ответственность за технически исправное состояние вентиляционных каналов. Не допускается при любых работах ликвидировать вентканалы в кухонных и иных помещениях, оборудованных газонагревательными приборами. В процессе технического обслуживания жилищного фонда они должны обеспечивать периодические проверки пригодности вентиляционных каналов и дымоходов к эксплуатации в следующие сроки:

а) дымоходов:

- кирпичные — один раз в три месяца;

- асбоцементные, гончарные и из жаростойкого бетона — один раз в год;

- отопительно-варочных печей — три раза в год (перед началом и среди отопительного сезона, а также в весеннее время);

- отопительных печей и котлов — один раз в год (перед отопительным сезоном);

б) вентиляционных каналов помещений, в которых установлены газовые приборы, — не реже двух раз в год (зимой и летом).

Ремонт дымоходов и вентиляционных каналов допускается производить персоналу организации по обслуживанию жилищного фонда, имеющему соответствующую специальность и подготовку, под наблюдением инженерно-технического работника.

4.3.13. Самовольные ремонты, переделки и наращивание дымоходов и вентиляционных каналов не допускаются. Проверка и очистка дымоходов и вентиляционных каналов должны оформляться актами. После каждого ремонта дымоходы и вентиляционные каналы подлежат проверке и прочистке независимо от предыдущей проверки и прочистки в сроки, установленные в актах.

4.3.14. В зимнее время не реже 1 раза в месяц, а в районах северной строительно-климатической зоны — не реже 2 раз в месяц должен производиться осмотр оголовков дымоходов и канализационных вытяжек вентиляционных каналов с целью предотвращения их обмерзания и закупорки.

По результатам осмотра должна быть сделана запись в специальном журнале с указанием всех выявленных неисправностей и характера работ, проведенных с целью их устранения.

4.3.15. При обнаружении факта неисправности внутренних устройств газоснабжения при выезде лиц, проживающих в квартире, по заявке проживающего или по заявке собствен-

ника, организации по обслуживанию жилищного фонда все внутренние устройства газоснабжения должны быть отключены специализированной организацией.

4.4. Требования к содержанию и ремонту лифтов

4.4.1. Жилые дома, в которых эксплуатируются лифты, относятся в соответствии с действующими нормативными правовыми актами к опасным производственным объектам и подлежат обязательной регистрации в Государственном реестре опасных производственных объектов в установленном порядке.

4.4.2. Организация содержания и ремонта лифтов, а также безопасного пользования лифтами в соответствии с действующими нормативными правовыми и нормативно-техническими документами является обязанностью владельца лифта — собственника жилого дома либо организации, обслуживающей жилищный фонд или в управлении которой находятся здания, оборудованные лифтами, в том числе товарищества, объединения собственников жилья.

4.4.3. В целях обеспечения надлежащего содержания и ремонта лифтов организация, обслуживающая жилищный фонд, в соответствии с действующими нормативными правовыми и нормативно-техническими документами обязана:

- обеспечивать соблюдение федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также нормативно-технических документов в области промышленной безопасности;
- иметь укомплектованный штат работников, занятых эксплуатацией лифтов;
- допускать к работе только лиц, удовлетворяющих соответствующим квалификационным требованиям и не имеющих медицинских противопоказаний к указанной работе;
- проводить подготовку и аттестацию работников в области промышленной безопасности;
- иметь комплект нормативных правовых актов и нормативных технических документов, устанавливающих правила ведения работ;
- обеспечивать производственный контроль за соблюдением требований промышленной безопасности;
- проводить техническое диагностирование, обследование лифтов и вывод лифтов из эксплуатации при истечении установленного срока;
- предотвращать проникновение в помещения лифта посторонних лиц;
- выполнять предписания органов Госгортехнадзора России и его должностных лиц, выдаваемые ими в соответствии со своими полномочиями;
- осуществлять мероприятия по локализации и ликвидации последствий аварий и несчастных случае на лифте содействие государственным органам в техническом расследовании причин аварий и несчастных случаев на лифтах, а также принимать меры по устранению указанных причин и профилактике их предупреждения;
- проводить анализ причин возникновения инцидентов на лифтах, принимать меры по устранению указанных причин и профилактике подобных инцидентов;
- осуществлять меры по защите жизни и здоровья работников, занятых эксплуатацией лифтов; своевременно информировать соответствующие органы государственной власти об аварии и несчастном случае на лифте;
- вести учет аварий, инцидентов и несчастных случаев на лифте;
- представлять в установленном порядке в органы Госгортехнадзора России информацию о количестве аварий, инцидентов и несчастных случаев, причинах их возникновения и принятых мерах;
- страховать риск ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу физических лиц в случае аварии на лифтах весь срок их эксплуатации.

4.4.4. Нормативными техническими документами, регламентирующими обслуживание и ремонт лифтов, предусмотрены два блока работ:

- ежесменные осмотры лифта. При наличии оборудования лифтов системами диспетчерского контроля осмотры могут проводиться с другой цикличностью, согласованной с органом Госгортехнадзора России;
- система планово-предупредительных ремонтов, которая в отличие от действующей системы технического обслуживания и ремонта жилых зданий в целом включает в себя:

а) систему технического обслуживания, состоящую из: периодических осмотров, текущих ремонтов; аварийно-технического обслуживания;

б) систему восстановления ресурса лифта, состоящую из: капитального ремонта (замены оборудования); модернизации при эксплуатации.

4.4.5. Для технического обслуживания, капитального ремонта и модернизации лифтов организация, обслуживающая жилищный фонд, может привлекать специализированную организацию по лифтам, располагающую техническими средствами и квалифицированными специалистами.

В этом случае обязанности и ответственность при выполнении пп. 4.4.3 и 4.4.4 определяются договором между организацией, обслуживающей жилищный фонд, и специализированной организацией.

В целях информирования потребителей услуг вышеуказанного вида деятельности об организациях, обеспечивающих высокое качество, проводится добровольная аккредитация этих организаций.

4.4.6. Деятельность по техническому диагностированию и обследованию лифтов, а также систем диспетчерского контроля осуществляется экспертными организациями.

4.4.7. Руководители, специалисты и члены аттестационных комиссий организаций, обслуживающих жилищный фонд, и специализированных организаций обязаны проходить подготовку и аттестацию по промышленной безопасности в порядке, установленном Госгортехнадзором России.

Указанные лица должны также проходить подготовку и проверку знаний по электробезопасности в установленном органами Госэнергонадзора порядке для получения соответствующей квалификационной группы.

4.4.8. Обслуживающий лифты персонал (электромеханики, лифтеры, диспетчеры) должен проходить обучение, аттестацию и проверку знаний (периодическую и внеочередную) в объеме и порядке, установленном Госгортехнадзором России, а также подготовку и проверку знаний по электробезопасности в порядке, установленном органами Госэнергонадзора, для получения квалификационной группы в соответствии с выполняемой работой.

4.4.9. В соответствии с постановлением Правительства РФ от 10.03.99 г. № 263 «Об организации производственного контроля за соблюдением требований промышленной безопасности на опасном производственном объекте» эксплуатирующая организация и (или) специализированная организация разрабатывают Положение о производственном контроле с учетом местных условий, которое после согласования с органом Госгортехнадзора России утверждается руководителем (руководителями) организации.

4.4.10. В кабине лифта и (или) на основном посадочном этаже должны вывешиваться Правила пользования лифтом: табличка с указанием номера телефона для связи с обслуживающим персоналом и аварийной службой.

В кабине должны быть указаны сведения: о грузоподъемности лифта, вместимости (количество человек), фирме-изготовителе и заводской номер.

4.4.11. Организация, обслуживающая жилищный фонд, обязана:

а) обеспечивать бесперебойное электроснабжение электрооборудования лифта;

б) обеспечивать исправность стационарного электрического освещения нормативной мощности: этажных площадок, проходов к машинному помещению;

в) поддерживать надлежащее санитарное состояние пола и стен кабины лифта;

г) обеспечивать выполнение следующих требований к содержанию лифта: не допускать загрязнение оборудования и конструкций лифта; производить по требованию специализированных организаций следующие ремонтно-строительные работы: ремонт полов, машинных, блочных помещений и приямков; установку и ремонт трапов в чердачных помещениях в местах, где подходы к машинным и блочным помещениям пересекаются с другими коммуникациями; не допускать перевозку жильцами и обслуживающим персоналом громоздких и тяжелых предметов, а при проведении ремонтных работ по дому — различных строительных материалов, оборудования и крупногабаритных лестниц; обеспечивать охрану лифтового оборудования от хищений и злоумышленного вывода его из строя.

4.4.12. Техническое состояние лифта устанавливается на основании технического диагностирования, осуществляемого путем полного, периодического и частичного технического освидетельствования, регламентированного Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифта.

4.4.13. Лифт, отработавший срок службы, установленный в нормативной, конструкторской и эксплуатационной документации, стандартах, правилах безопасности, подвергается обследованию с целью определения возможности продления его безопасной эксплуатации.

Результаты технического диагностирования лифта отражаются в паспорте лифта и в актах установленной формы.

Результаты обследования лифта, отработавшего нормативный срок, отражаются в «Заключении экспертизы промышленной безопасности» о возможности продления срока безопасной эксплуатации лифта.

4.4.14. Деятельность по техническому диагностированию и обследованию лифтов, а также систем диспетчерского контроля осуществляется экспертными организациями, имеющими лицензию на экспертизу объектов промышленной безопасности, выданную Госгортехнадзором России.

4.5. Требования к содержанию и ремонту жилых зданий в особых районах

Основные положения

4.5.1. Содержание и ремонт жилых домов, построенных на просадочных, набухающих, засоленных грунтах, на песках-плывунах, на рыхлых песках, в районах выработки, на грунтах на подрабатываемых территориях, в сейсмических районах и районах вечной мерзлоты, должны осуществляться в соответствии с общими требованиями настоящих Правил, требованиями нормативных документов по проектированию и строительству в указанных особых районах и специальными требованиями, изложенными в данном разделе.

4.5.2. Организации, обслуживающие жилищный фонд в районах с особыми условиями, должны проводить по установленным органами местного самоуправления нормативным документам регламент наблюдения за техническим состоянием зданий и инженерного оборудования; организовывать и непосредственно участвовать в осуществлении мероприятий по предупреждению и устранению повреждений зданий, возникающих от: действия просадок при замачивании просадочных или засоленных грунтов, подъема фундаментов при замачивании набухающих глинистых грунтов, потери устойчивости фундаментов при выдавливании слабых водонасыщенных глинистых и заторфованных грунтов или песков-плывунов, оттаивания вечномерзлых грунтов и действия сейсмических сил.

4.5.3. В паспорт здания на просадочных грунтах, на подрабатываемых территориях, в сейсмических условиях и районах вечной мерзлоты следует включать дополнительные сведения о конструктивных особенностях фундаментов: описание грунтов основания, мероприятия по сохранению грунтов в процессе содержания и ремонта здания, а также результаты выполненных наблюдений за осадками и деформациями здания.

4.5.4. В организациях, обслуживающих жилищный фонд, должен быть план (схема) всех коммуникаций, проложенных на обслуживаемой территории, с указанием расположения смотровых колодцев, вводов и выпусков, мест установки запорных устройств и их номера на плане, позволяющих отключать отдельные участки водоснабжения и теплоснабжения.

Районы просадочных грунтов

4.5.5. В процессе содержания и технического обслуживания жилых домов на просадочных грунтах помимо общих следует осуществлять дополнительные мероприятия:

- контролировать своевременную ликвидацию утечек воды из систем водопровода, канализации, теплофикации в зданиях и наружных сетях, для чего надлежит производить соответствующий инструктаж по вопросам безопасности при утечках воды;
- проверять правильность записей в журнале всех случаев аварий, утечек из систем трубопроводов, результатов осмотра состояния смотровых и контрольных колодцев и состояния отдельных конструкций в аварийных случаях;
- следить за доступностью для осмотра всех смотровых и контрольных колодцев, входов в тоннели или каналы, технические подполья и подвалы, где уложены трубопроводы водоснабжения, теплоснабжения и канализации и всех запорных устройств;
- проверять выключение кранов по окончании полива газонов и тротуаров (во избежание образования сосредоточенных скоплений воды вблизи фундаментов зданий);
- регулярно проверять исправность канализационных колодцев в местах присоединения выпуска канализации к магистральному трубопроводу и наличие решеток, препятствующих поступлению в магистральный трубопровод каких-либо включений, способных засорить трубопроводы;
- после продолжительных ливневых дождей (в течение 2—3 дней) следует производить внеочередную нивелировку и детальный осмотр несущих конструкций, определять места скопления ливневых вод и принимать срочные меры для их удаления.

Результаты осмотра следует фиксировать в актах, в которых кроме описания деформаций указывать места их развития, время обнаружения и принятие мер по устранению.

4.5.6. Предупреждение новых просадок фундаментов при повторном замачивании грунта в основании при значительной величине потенциально возможной дополнительной просадки фундаментов должно достигаться реализацией одного из следующих вариантов:

- замена при капитальном ремонте коммуникаций водоснабжения, теплоснабжения и канализации (например, замена керамических труб стальными), гидроизоляция смотровых колодцев и т.п.
- выполнение планировочных работ по восстановлению необходимых уклонов для стока атмосферных осадков (если замачивание грунта под зданием произошло вследствие нарушения стока атмосферных осадков и скопления воды вблизи здания) и других гидроизоляционных мероприятий, препятствующих попада-

нию ливневых вод в подвальное помещение и под фундаменты;

- ликвидация просадочных свойств грунтов в основании путем организованного замачивания, прорезки всего слоя просадочного грунта, залегающего в основании, глубокими опорами и закрепления оснований этих опор обжигом, силикатизацией и другими способами, что должно быть осуществлено по проекту на основе технико-экономического анализа с учетом местных условий.

4.5.7. Восстановление и усиление деформированных зданий должно осуществляться по проектам.

Районы засоленных грунтов

4.5.8. Наблюдения за осадками зданий, расположенных на засоленных грунтах, должны производиться в соответствии с правилами, установленными для районов просадочных грунтов.

4.5.9. Подземные сооружения и конструкции, части здания, металлические и железобетонные трубы на засоленных грунтах должны быть защищены от солевой коррозии специальными защитными покрытиями.

4.5.10. В подвалах и технических подпольях на засоленных грунтах ремонт заглубленных лотков, каналов, тоннелей, приямков из кислотостойких бетонов, кислотоупорного кирпича и антикоррозионных покрытий следует производить с использованием аналогичных материалов.

4.5.11. На трещины, перекрытия кладки и другие деформации здания на засоленных грунтах следует устанавливать специальные маяки; следить за их раскрытием, определять места расположения источника замачивания и устранить его.

4.5.12. Восстановление целостности деформационных элементов и конструкций зданий следует проводить после выявления возможности развития просадок сооружения при дальнейшей эксплуатации здания. Эта величина просадок определяется на условиях полного удаления из засоленных грунтов легкорастворимых солей.

Районы подрабатываемых территорий

4.5.13. Строительно-конструктивные мероприятия по усилению жилого дома или группы домов, оказавшихся на территории, намеченной к подработке, должны осуществляться до начала горных работ.

4.5.14. Конструктивные меры защиты зданий, построенных без учета влияния подземных работ, должны назначаться по проекту.

4.5.15. Характер и объем мер защиты зданий под горными выработками следует принимать в зависимости от их технических характеристик на период обследования, для чего надлежит провести внеочередной предварительный осмотр, уточнить конструкцию здания, выявить существующие дефекты, определить их влияние на несущую и эксплуатационную способность здания, а также материальный ущерб от будущей подработки и меры ответственности за него предприятия, производящего подработку.

Результаты осмотра следует оформлять актом.

4.5.16. Швы скольжения и деформационные (осадочные) швы не должны заполняться досками, кирпичом или другими жесткими материалами. Поэтажные железобетонные и армокаменные пояса, фундаментные и цокольные железобетонные пояса и распорки-связи между столбчатыми фундаментами, усиление стен с помощью тяжей, металлических поясков, анкеровка в стены концов балок перекрытий, устройство компенсационных траншей, гибких вводов коммуникаций в здания и т.п. должны удовлетворять установленным требованиям.

Отклонения от проекта, допущенные при строительстве или ремонте (например, наличие не предусмотренных проектом проемов, ослабляющих несущую способность конструкции), должны быть проверены расчетом.

4.5.17. В период развития деформаций должны быть приняты необходимые меры для обеспечения надежного опирания сборных элементов, а также для уменьшения повреждений на участках несущих стен, где концентрируются деформации. В случае угрожающего положения следует производить закладку проемов кирпичной кладки, устанавливать жесткие металлические рамы (обоймы) и др. В период производства горных работ в здании следует производить обивку потолков фанерой по существующей деформирующей штукатурке, подвеску металлических или иных сеток, постановку деревянных креплений в оконных и дверных проемах и кружал под сводчатые перекрытия, подгонку оконных и дверных рам, ремонт печей, проконопачивание неплотностей и др.

4.5.18. В случае интенсивного увеличения повреждений несущих конструкций во время активной стадии процесса сдвижки основания организация по обслуживанию жилищного фонда должна незамедлительно вызвать представителей организации, производящей подработку территорий, а в необходимых случаях — специалиста по вопросам защиты от влияния горных выработок, представителей проектной

или научно-исследовательской организации для подготовки и принятия необходимых решений по обеспечению дальнейшей безопасности эксплуатации здания

4.5.19. После окончания активной стадии процесса сдвижки основания дома или группы домов следует произвести общий окончательный (повторный) осмотр совместно с представителями организаций, производящих подработку, и оформить соответствующий акт.

4.5.20. Организация по обслуживанию жилищного фонда совместно с организацией, проводившей подработку территории, должна по внеочередному и повторному акту осмотра жилого дома или группы домов определить объем повреждений конструкций, вызванный влиянием горных выработок, подлежащих устранению при проведении их внеочередного текущего или капитального ремонта.

Районы сейсмические (6 баллов и выше)

4.5.21. Содержание жилых домов, расположенных в сейсмических районах, в период между землетрясениями должно соответствовать содержанию домов в обычных условиях.

Конструктивные меры по восприятию усилий в строительных конструкциях и охранные мероприятия по инженерному оборудованию на случай землетрясения должны предусматриваться в соответствии с установленными требованиями.

4.5.22. Организации, обслуживающие жилищный фонд в сейсмических районах, должны обеспечивать сохранность конструкций жилых зданий, контроль за принятием мер по предупреждению аварий инженерного оборудования, поддержание порядка, безопасность нанимателей во время землетрясения и устранять повреждения зданий и инженерных сетей после землетрясения в возможно короткие сроки.

4.5.23. Прочность и надежность несущих конструкций здания, эксплуатирующихся 25 лет и более, необходимо определять после инженерного обследования этих конструкций с использованием измерительных приборов и лабораторных методов исследований. В зданиях экспериментального строительства подобные обследования следует производить с участием организации, проектировавшей дом.

В результате обследования должен быть составлен акт общего осмотра технического состояния зданий в сейсмических условиях, раскрывающий соответствие прочности элементов конструкций их проектным назначениям с выводами относительно общей сейсмостойкости здания

Усиление здания в случае необходимости следует производить по проекту, учитывающему характер снижения прочности конструкций и особенность сейсмического воздействия.

4.5.24. В жилых домах не допускается: заделывать трещины и поверхностные повреждения, не удостоверившись, в каком состоянии находится несущая конструкция; выполнять текущий ремонт конструкций, подлежащих усилению, которое следует производить по проекту; оштукатуривать бетонные поверхности потолков, в том числе и сборные железобетонные настилы (допускается только затирка или шпаклевка); заделывать наглухо в стенах или в фундаменте выводы сантехнических коммуникаций; оставлять незакрепленными (к полу или к стене) в районах сейсмичностью 8—9 баллов газовые плиты; заделывать наглухо кладкой или бетоном антисейсмические швы (швы не должны препятствовать взаимным перемещениям конструктивных элементов зданий при землетрясениях); вскрывать железобетонные элементы (стойки, ригели, панели, антисейсмические пояса и др.) и обнажать арматуру, если это не вызвано необходимостью усиления конструкции.

4.5.25. Организация, обслуживающая жилищный фонд во время землетрясения, после первых сильных толчков должна: приступить немедленно к работе; отключить поврежденные линии тепло-, водо-, электроснабжения; обеспечить безопасность проживающим в жилых помещениях; предупредить о возможности пожара и, в случае необходимости, организовать ликвидацию его очагов; выявить наиболее разрушенные здания и коммуникации и ликвидировать последствия землетрясения.

4.5.26. Организации, обслуживающие жилищный фонд, должны обеспечить: беспрепятственную эвакуацию из здания; не допускать пользование лифтами во время землетрясений; не допускать использование тротуара и площадки перед подъездами (входами) для постоянных стоянок транспорта и мест складирования; перекрытие кюветов и арыков, имеющихся вблизи выхода из здания (они должны быть перекрыты прочными настилами для пешеходов).

4.5.27. После землетрясения следует производить внеочередные осмотры здания, его оборудования, коммуникаций. Обнаруженные повреждения и деформации должны быть подробно изучены и отражены в акте с указанием длины и ширины раскрытия наиболее значительных трещин

На опасных зонах необходимо поставить маяки В здания, признанные аварийными, вход людей должен быть воспрещен Здания, подлежащие восстановлению, перед разработкой проекта восстановительных работ должны обследоваться проектной организацией

4.5.28 Организации, обслуживающие жилищный фонд, должны иметь характеристику сейсмостойкости каждого дома и соответствие его конструктивного решения установленным требованиям. В случаях когда район (населенный пункт) по государственным нормам имеет сейсмичность, необходимо в период очередного осмотра зданий уточнить степень их сейсмичности.

Здания, сейсмичность которых окажется недостаточной, должны быть усилены при очередном капитальном ремонте по специальному проекту.

Здания, признанные особо опасными, не подлежащими усилению и восстановлению, должны планироваться на снос в первую очередь.

Районы вечной мерзлоты

4.5.29. Обслуживание и обеспечение сохранности жилых домов в северной климатической зоне должно проводиться в соответствии с установленными требованиями.

4.5.30. Температурный режим грунтов в районах вечной мерзлоты следует поддерживать в пределах, предусмотренных проектом, в зависимости от принципа использования вечномерзлых грунтов в качестве естественного основания: с сохранением их мерзлого состояния в течение всего эксплуатационного периода или без сохранения.

4.5.31. Содержание и ремонт жилых домов на вечномерзлых грунтах должны осуществляться при систематическом наблюдении за их температурой и положением их верхней поверхности. Сроки и места этих наблюдений должны устанавливаться в каждом отдельном случае в зависимости от местных условий и конструкций фундаментов зданий.

В первые два-три года эксплуатации здания наблюдения следует проводить:

а) при сохранении мерзлого состояния грунта — не реже двух раз в год (в начале и конце теплого периода года); в последующие годы частоту наблюдений допускается уменьшать до одного раза в год (перед наступлением зимы);

б) без сохранения мерзлого состояния грунта — не реже двух раз в квартал; в последующие годы эти замеры допускается проводить один раз в полгода-год (перед наступлением зимних заморозков).

Нарушения предусмотренных проектом температурного режима вечномерзлых грунтов под зданием и положения их верхней поверхности должны быть устранены немедленно после появления причин этоих нарушений

4.5.32. Теплоизоляцию поверхности земли в проветриваемом подполье на протяжении теплого периода года следует усиливать. В случае имеющегося охлаждения поверхности грунта с помощью побудительной вентиляции необходимо увеличивать циркуляцию воздуха, прекращая ее в зимний период, когда температура наружного воздуха приближается к среднегодовой температуре вечномерзлой толщи.

4.5.33. Организации, обслуживающие жилищный фонд, должны обеспечивать сохранность теплоизоляции перекрытия над подпольем и его герметизацию, не допуская при ремонтах зданий снижение его теплозащитных показателей.

4.5.34. Устраивать в проветриваемом подполье складские помещения, хранить топливо и другие материалы не допускается.

4.5.35. Затекание под здание поверхностных вод с тротуаров и придомовой территории не допускается.

4.5.36. Организация, обслуживающая жилищный фонд, при увеличении против проектных предложений глубины оттаивания грунта или увеличении осадки здания, или появлении в нем значительных деформаций обязана совместно с проектной и строительной организациями принять необходимые предупредительные и восстановительные меры, обеспечивающие прекращение деформаций и осадки дома.

4.5.37. В зданиях, построенных с предпостроечным оттаиванием грунтов основания, следует контролировать (температурными замерами в специальных термометрических скважинах) состояние предварительно оттаянного слоя грунтов и характер оттаивания расположенных ниже мерзлых грунтов (которое должно протекать равномерно и достаточно медленно) не реже одного раза в квартал в течение 3 лет эксплуатации здания.

4.5.38. Промерзание специально созданного под зданием талика не допускается.

4.5.39. Наружные коммуникационные линии (проходные галереи, короба, трубопроводы, расположенные в подпольях, смотровые колодцы, стыки) и изоляция трубопроводов должны находиться под постоянным контролем и наблюдением организации по обслуживанию жилищного фонда или специализированных организаций. Сроки наблюдения за ними следует устанавливать в зависимости от состояния и назначения трубопроводов.

Результаты осмотров должны быть занесены в специальные журналы с записью обнаруженных дефектов и отметкой об их устранении.

4 5 40 Утечки воды в грунт из водопровода, канализации и теплофикационных сетей даже

при их незначительности должны немедленно устраняться после обнаружения.

4.5.41. Водопровод и канализация должны быть обеспечены защитой от замерзания конструктивными мероприятиями (теплоизоляция, установка греющего кабеля и др.).

4.5.42. Не допускаются скопление или застой воды у здания и на всей площади застройки.

4.5.43. Расход воды в закрытых дренажах следует контролировать наблюдением за ним не менее одного раза в месяц. При резком уменьшении расхода или при его полном прекращении аварийный участок дренажа следует прочистить, засорившиеся участки промыть под напором и, если это окажется недостаточным, произвести перекачку воды через смежные смотровые колодцы, вскрыть и отремонтировать.

4.5.44. Снежные заносы и снежный покров на придомовой территории, способствующие протаиванию вечномерзлых грунтов, должны устраняться по мере выпадения снега, но не позднее двух дней после окончания снежного заноса.

Проветриваемые подполья зданий должны очищаться от снега и наледей.

4.5.45. Сбор кюветами поверхностной воды и отвод ее должен быть обеспечен на протяжении всего теплого периода года. В летний период кюветы должны ежемесячно осматриваться, очищаться и ремонтироваться, а в начале снеготаяния — освобождаться от снега.

4.5.46. Появление и развитие на территории наледей должно быть приостановлено и ликвидировано.

4.5.47. Результаты всех промежуточных осмотров, обнаруженные деформации зданий, результаты нивелировочных, температурных и других наблюдений, установленные в процессе эксплуатации, следует заносить в журналы; результаты общих осмотров — в акт общего осмотра зданий с дополнением, учитывающим условия эксплуатации в районах вечной мерзлоты.

4.5.48 Состояние грунтов под зданием на момент его приемки, а также глубина расположения под ним верхней поверхности вечномерзлых грунтов должны быть отражены в акте приемки здания. Эти данные допускается фиксировать на основании результатов последних наблюдений, проведенных строительной организацией, и контрольных замеров в имеющихся температурных скважинах. Сопоставление контрольных замеров с результатами ранее проводившихся наблюдений обязательно

4.5.49. В городах со значительными снегопадами, метелями и переносами снега должны быть заранее выявлены заносимые снегом участки, разработаны и осуществлены меры, уменьшающие эти заносы.

4.5.50. Сбор твердых бытовых отходов в неканализованных домовладениях следует производить отдельно в малые металлические емкости, которые должны выноситься жильцами в установленное время к месту остановки мусоровоза.

В случаях трудности эксплуатации металлических мусоросборников при минусовых температурах допускается применение съемных деревянных ящиков без дна вместимостью до 1 м, устанавливаемых на бетонированной или асфальтированной площадке.

Для сбора жидких бытовых отходов и помоев на территории неканализованных домовладений следует устраивать помойницы, как правило, объединенные с дворовыми уборными общим выгребом.

Сбор влажных отходов и выливание помоев в металлические мусоросборники не допускаются. Влажные отходы, оседающие на решетках помойниц, должны перекладываться дворниками в мусоросборники только к моменту прибытия мусоровоза.

4.5.51. Озеленение территорий домовладений, расположенных в районах Восточной Сибири и Крайнего Севера, должно производиться с учетом наличия вечной мерзлоты, бедности почвы перегноем и элементами минерального питания, бесструктурности и возможного местного засоления почв согласно рекомендациям по приемам создания и использования посадочных деревьев и кустарников в различных районах Крайнего Севера.

5. КОНТРОЛЬ СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ К СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

5.1. Контроль соблюдения требований к содержанию и ремонту жилищного фонда в пределах своей компетенции осуществляется:

- органами местного самоуправления и уполномоченными ими соответствующими структурами — муниципальными (городскими) заказчиками на жилищные и (или) коммунальные услуги;
- Главной государственной жилищной инспекцией Российской Федерации и ее территориальными подразделениями;
- федеральным органом по стандартизации, метрологии и сертификации и его территориальными подразделениями;
- федеральным органом санитарно-эпидемиологического надзора и его территориальными подразделениями:

- федеральным органом противопожарной службы и его территориальными подразделениями;

- общественными объединениями потребителей, домовладельцев и собственников жилья, их союзами и ассоциациями.

5.2. Органы управления жилищным фондом, надзорные органы, организации и объединения, поименованные в п. 5.1, вправе осуществлять контроль соблюдения требований к содержанию и ремонту жилищного фонда в следующих формах.

Проведение плановых и внеочередных проверок:

- наличие договоров о предоставлении жилищных и коммунальных услуг со всеми потребителями, соответствие их условий закону, настоящему Пособию и другим нормативно-правовым актам;

- соблюдение исполнителями установленных стандартов и (или) нормативов предоставления жилищных и коммунальных услуг, параметров надежности и критериев качества;

- соответствие фактических объемов и качества предоставляемых жилищных и коммунальных услуг;

- результаты устранения недостатков и упущений, зафиксированные в актах предыдущих проверок, а также результаты реагирования на жалобы и обращения потребителей;

- своевременность (степень оперативности) и качество устранения аварий и неисправностей в системах жизнеобеспечения жилых домов, выявленных потребителями;

- полнота наглядности, доступность и достоверность информации потребителей о порядке и условиях предоставления ЖКУ; удобство для потребителей графиков работы муниципального заказчика, управляющей организации (компании), исполнителя.

Осуществление в необходимых случаях экспертизы качества работ (услуг), тарифов, претензий потребителей и др. с привлечением независимых экспертов.

Осуществление иных действий, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Результаты контроля должны направляться в органы местного самоуправления, управляющие организации (компании), исполнителям работ (услуг).

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ВХОДЯЩИХ В ПЛАТУ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ

1.Содержание общего имущества жилого дома[1]:

а) стены и фасады:

отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки);

удаление элементов декора, представляющих опасность;

снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации;

укрепление козырьков, ограждений и перил крылец;

б) крыши и водосточные системы:

уборка мусора и грязи с кровли;

удаление снега и наледи с кровель;

укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета;

укрепление защитной решетки водоприемной воронки;

прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока;

прочистка внутреннего металлического водостока от засорения;

прочистка внутреннего водостока из полиэтиленовых труб;

закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак;

укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком;

проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале;

антисептирование и антипирирование деревянных конструкций;

в) оконные и дверные заполнения:

установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях;

укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях;

установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях;

закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки;

утепление оконных и дверных проемов;

г) внешнее благоустройство

укрепление флагодержателей, указателей улиц и лестниц;

вывеска и снятие флагов;

протирка указателей;

закрытие и раскрытие продухов;

установка урн;

окраска урн;

окраска решетчатых ограждений, ворот, оград;

погрузка и разгрузка травы, листьев, веток; погрузка и разгрузка крупногабаритных бытовых отходов;

агротехнические мероприятия по уходу за зелеными насаждениями;

подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок;

д) санитарная уборка жилищного фонда:

ежедневное влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей;

еженедельное влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа;

ежедневное влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов;

ежедневное мытье пола кабины лифта;

ежемесячное мытье лестничных площадок и маршей;

ежегодное (весной) мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков;

е) санитарная очистка придомовой территории:

постоянно:

уборка контейнерных площадок;

очистка урн от мусора;

холодный период:

уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка;

уборка снега с тротуаров и внутриквартальных проездов;

посыпка территории противогололедными составами и материалами;

теплый период·

подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см;

уборка и поливка газонов;

сезонное выкашивание газонов.

2 Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:

а) центральное отопление:

[1] Указанные работы выполняются только при их обнаружении

консервация и расконсервация систем центрального отопления;

регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилей и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;

регулировка и набивка сальников;

уплотнение сгонов;

очистка от накипи запорной арматуры;

испытание систем центрального отопления;

отключение радиаторов при их течи;

очистка грязевиков воздухосборников, вантузов;

промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом;

слив воды и наполнение водой системы отопления;

ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;

утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях;

б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных.

уплотнение сгонов;

регулировка смывных бачков в технических помещениях;

прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения;

временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках;

консервация и расконсервация поливочной системы;

утепление трубопроводов;

прочистка дренажных систем;

проверка исправности канализационной вытяжки;

прочистка канализационных стояков от жировых отложений;

проветривание канализационных колодцев;

прочистка люков и закрытие крышек канализационных колодцев;

прочистка дворовой канализационной сети;

устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;

утепление трубопроводов в технических подпольях;

в) электроснабжение:

замена перегоревших электроламп;

укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки;

прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах;

ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов;

снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков;

проверка заземления электрокабелей;

замеры сопротивления изоляции трубопроводов;

проверка заземления оборудования;

г) специальные общедомовые технические устройства:

лифты:

ежесуточные регламентные работы;

круглосуточное аварийное обслуживание.

Техническое обслуживание АППЗ, напольных электроплит, ПЗУ выполняется специализированными организациями в соответствии с Правилами эксплуатации и ремонта систем АППЗ, напольных электроплит, ПЗУ;

мусоропроводы:

удаление мусора из мусороприемных камер;

уборка мусороприемных камер;

уборка вокруг загрузочных клапанов мусоропроводов;

мойка сменных мусоросборников;

мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода;

дезинфекция мусоросборников;

устранение засорений.

3. Аварийное обслуживание:

а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

ремонт и замена сгонов на трубопроводе;

установка бандажей на трубопроводе;

смена небольших участков трубопровода (до 2 м);

ликвидация засора канализации внутри строения;

ликвидация засора канализационных труб «лежаков» до первого колодца;

заделка свищей и зачеканка раструбов;

замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи;

выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода;

б) центральное отопление:

ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;

ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;

ремонт и замена сгонов на трубопроводе;

смена небольших участков трубопровода (до 2 м);

выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;

в) электроснабжение:

замена (восстановление) неисправных участков электрической сети;

замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;

ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;

замена плавких вставок в электрощитах;

г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:

отрывка траншей;

откачка воды из подвала;

вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами;

отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ВХОДЯЩИХ В ПЛАТУ ЗА РЕМОНТ ЖИЛЬЯ
(текущий ремонт)

1. Фундаменты:

заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.;

устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.;

восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов;

усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.);

смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов, фундаментных «стульев» под деревянными зданиями;

устройство и ремонт вентиляционных продухов;

смена или ремонт отмостки;

восстановление приямков, входов в подвалы.

2. Стены и фасады:

заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен;

герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей;

заделка отверстий, гнезд, борозд;

восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов;

пескоструйная очистка, промывка фасадов, лоджий и балконов зданий до 2 этажей;

ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей; восстановление лепных деталей;

смена отдельных венцов, элементов каркаса; укрепление, утепление, конопатка пазов; смена участков обшивки деревянных стен;

утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях;

замена покрытий, выступающих частей по фасаду. Замена сливов на оконных проемах;

восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки;

ремонт и окраска фасадов одно- и двухэтажных зданий.

3. Перекрытия:

частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок); восстановление засыпки и стяжки; антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций;

заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий;

заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;

утепление верхних полок и стальных балок на чердаке, окраска балок.

4. Крыши:

усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки;

антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций;

все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.;

замена водосточных труб;

ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей;

замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров или радиостоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления;

восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления, вентиляционных коробов;

восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов;

ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия;

ремонт слуховых окон и выходов на крыши;

оборудование стационарных устройств для крепления страховочных канатов.

5. Оконные и дверные заполнения:

смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений;

установка доводчиков пружин, упоров и пр.;

смена оконных и дверных приборов.

6. Межквартирные перегородки:

усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок;

заделка трещин плитных перегородок, перекладка отдельных их участков;

заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:

заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок;

замена отдельных ступеней, проступей, подступенков;

частичная замена и укрепление металлических перил;

то же, элементов деревянных лестниц;

заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов; восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью, замена балконных решеток;

восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей;

устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.

8. Полы:

замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к обязательному имуществу дома;

замена (устройство) гидроизоляции полов в отдельных санитарных узлах квартир с полной сменой покрытия, вышедшего из строя по истечении нормативного срока службы.

9. Печи и очаги, пользователями которых являются более одной квартиры:

все виды работ по устранению неисправностей печей и очагов, перекладка их в отдельных случаях;

перекладка отдельных участков дымовых труб, патрубков боровов.

10. Внутренняя отделка:

восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами; облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными участками;

восстановление лепных деталей и розеток (включая квартиры зданий, находящихся под охранной Государственной инспекции по охране памятников архитектуры);

все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках), служебных квартирах, а также в квартирах после ремонта штукатурки и облицовки (кроме работ, подлежащих выполнению нанимателями, арендаторами и собственниками за свой счет).

11. Центральное отопление:

смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры;

установка (при необходимости) воздушных кранов;

утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов;

перекладка, обмуровка котлов, дутьевых каналов, боровов, дымовых труб в котельной;

смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников; гидравлические испытания систем;

замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности;

восстановление разрушенной тепловой изоляции.

12. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы;

смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей, моек, раковин, умывальников, унитазов, ванн, запорной арматуры в квартирах вследствие истечения их срока службы;

утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке;

замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц;

замена внутренних пожарных кранов;

ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности;

замена отдельных узлов водонагревательных колонок; замена дымоотводящих патрубков, вышедших из строя вследствие их физического износа;

прочистка ливневой и дворовой канализации, дренажа.

13. Электроснабжение и электротехнические устройства:

замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир (кроме мест общего пользования коммунальных квартир);

замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки);

замена светильников;

замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов;

замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений и придомовых территорий;

замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания;

замена вышедших из строя конфорок, переключателей, нагревателей жарочного шкафа и других сменных элементов стационарных электроплит в квартирах.

14. Вентиляция:

смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер;

15. Специальные общедомовые технические устройства[1]:

встроенные, пристроенные и крышные котельные и установки для нужд отопления и горячего водоснабжения;

установки, в том числе насосные, для снабжения питьевой водой, ее очистки (доочистки);

установки (устройства) для приема (канализования) и очистки сточных вод;

общедомовые установки для принудительной вентиляции в домах повышенной этажности (свыше 9 этажей);

системы дымоудаления и пожаротушения;

переговорно-замочные устройства;

лифты;

автоматизированные тепловые пункты;

узлы учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения;

системы диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием.

16. Внешнее благоустройство:

ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных и набивных дорожек и площадок, отмосток по периметру здания;

устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, посев трав;

замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха пенсионеров и инвалидов, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д.

---

[1] Работы, производимые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованным государственными надзорными органами.

ПЕРЕЧЕНЬ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ ПО ЗАКАЗАМ И ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ

1. Сантехнические работы:
   устранение засоров канализации в квартире (кроме коммунальных);
   прочистка сифонов и участков трубопровода от сантехприбора до стояка;
   смена вентильной головки кранов смесителей;
   смена смесителя для умывальника[1];
   то же, для ванн с гибким шлангом;
   замена умывальников, моек, раковин, полотенцесушилок[1];
   ремонт смывного бачка со сменой устройств; установка запорной арматуры к смывному бачку;
   замена смывного бачка[1];
   замена унитазов всех видов[1];
   смена смывной трубы;
   установка кронштейнов под санитарные приборы;
   восстановление гидроизоляции в санузлах и ванных комнатах[2].
2. Электромонтажные работы:
   смена неисправного выключателя для открытой проводки;
   то же, штепсельной розетки;
   смена выключателя для скрытой проводки с пробивкой гнезд;
   то же, штепсельной розетки;
   смена неисправного потолочного или стенного патрона;
   демонтаж щитка со счетчиком;
   установка щитка для электросчетчика;
   установка однофазного электросчетчика;
   прокладка электропроводки;
   ремонт или смена электропроводки от ввода в квартиру (кроме мест общего пользования в коммунальных квартирах);
   снятие неисправных выключателей или переключателей;
   замена электрических и газовых плит.
3. Столярные и стекольные работы:
   ремонт оконных заполнений;
   ремонт дверных заполнений;
   смена неисправных оконных ручек;
   смена неисправных дверных замков;
   смена неисправных дверных ручек;
   укрепление дверных и оконных коробок;
   ремонт конструкций полов[1];
   ремонт конструкций перегородок[1];
   ремонт покрытий полов (дощатых, паркетных, из линолеума, плитки ПХВ).
4. Отделочные работы:
   оштукатуривание стен, потолков, откосов по бетонной, кирпичной и деревянной поверхностям;
   окраска потолков, откосов, оконных переплетов, дверных полотен;
   окраска лоджий, этажерок балконов;
   оклейка стен обоями;
   ремонт, восстановление частями облицовки стен ванных комнат и кухонь керамической (пластмассовой) плиткой;
   то же, на полах.

---

[1] Выполняются в период между капитальными ремонтами внутридомовых инженерных систем

[2] Выполняются на основании акта технического обследования или экспертизы и в соответствии с проектом

---

[1] Выполняются на основании письменного разрешения собственника, наймодателя

ПЕРЕЧЕНЬ
нормативных документов, регламентирующих строительство на территории Российской Федерации. Нормативно-правовые документы
(федеральные законы, постановления Правительства РФ)

Стандартизация и нормирование	
Постановление Правительства РФ от 12 02 1994 г № 100	Об организации работ по стандартизации, обеспечению единства измерений, сертификации продукции и услуг
Федеральный закон РФ от 27 12 2002 г № 184-ФЗ	О техническом регулировании
Постановление Правительства РФ от 04 09 2003 г № 552	Об утверждении положения о порядке признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания
Контроль качества, сертификация	
Постановление Правительства РФ от 13 08 1997 г № 1013	Об утверждении перечня товаров, подлежащих обязательной сертификации, и перечня работ, услуг, подлежащих обязательной сертификации
Постановление Правительства РФ от 27 12 1997 г № 1636	О Правилах подтверждения пригодности новых материалов, изделий, конструкций и технологий для применения в строительстве
Лицензирование строительной деятельности	
Федеральный закон РФ от 08 08 2001 г № 128-ФЗ	О лицензировании отдельных видов деятельности
Постановление Правительства РФ от 11 02 2002 г № 135	О лицензировании отдельных видов деятельности
Постановление Правительства РФ от 21 03 2002 г № 174	О лицензировании деятельности в области проектирования и строительства
Экспертиза, госнадзор	
Постановление Правительства РФ от 12 08 1998 г № 938	О государственном энергетическом надзоре в Российской Федерации
Федеральный закон РФ от 31 03 1999 г № 69-ФЗ	О газоснабжении в Российской Федерации
Постановление Правительства РФ от 27 12 2000 г № 1008	О порядке проведения государственной экспертизы и утверждения градостроительной, предпроектной и проектной документации
Постановление Правительства РФ от 03 12 2001 г № 841	Об утверждении Положения о Федеральном горном и промышленном надзоре России
Постановление Правительства РФ от 17 05 2002 г № 317	Об утверждении Правил пользования газом, предоставления услуг по газоснабжению
Собственность, имущество	
Закон Верховного Совета РФ от 04 07 1991 г № 1541-1	О приватизации жилищного фонда Российской Федерации
Постановление Правительства РФ от 07 03 1995 г № 235	О порядке передачи объектов социально-культурного и коммунально бытового назначения федеральной собственности в государственную собственность субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность

Федеральный закон РФ от 15 06 1996 г № 72-ФЗ	О товариществах собственников жилья
Федеральный закон РФ от 21 07 1997 г № 122-ФЗ	О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Распоряжение Правительства РФ от 11 05 1999 г № 754-р	О передаче в муниципальную собственность находящихся в федеральной собственности объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения
Распоряжение Правительства РФ от 06 07 1999 г № 1079-р	О передаче в муниципальную собственность жилых домов и объектов коммунально-бытового назначения, относящихся к федеральной собственности
Безопасность	
Постановление Правительства РФ от 23 08 1993 г № 849	Вопросы обеспечения пожарной безопасности в Российской Федерации и организации государственной противопожарной службы Министерства внутренних дел Российской Федерации
Федеральный закон РФ от 21 12 1994 г № 69-ФЗ	О пожарной безопасности
Федеральный закон РФ от 30 03 1999 г № 52-ФЗ	О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения
Постановление Правительства РФ от 24 07 2000 г № 554	Об утверждении Положения о государственной санитарно-эпидемиологической службе Российской Федерации и Положения о государственном санитарно-эпидемиологическом нормировании
Указ Президента РФ от 09 11 2001 г № 1309	О совершенствовании государственного управления в области пожарной безопасности
Градостроительство, жилищная политика, жилищное строительство	
Кодекс Верховного Совета РФ от 24 06 1983 г	Жилищный кодекс РСФСР
Закон Верховного Совета РФ от 24 12 1992 г № 4218-1	Об основах федеральной жилищной политики
Постановление Правительства РФ от 20 06 1993 г № 595	О государственной целевой программе «Жилище»
Постановление Правительства РФ от 26 09 1994 г № 1086	О государственной жилищной инспекции в РФ
Указ Президента РФ от 29 03 1996 г № 432	О развитии конкуренции при предоставлении услуг по эксплуатации и ремонту государственного и муниципального жилищных фондов
Постановление Правительства РФ от 10 02 1997 г № 155	Об утверждении правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов
Постановление Правительства РФ от 13 10 1997 г № 1301	О государственном учете жилищного фонда Российской Федерации
Федеральный закон РФ от 07 05 1998 г № 73-ФЗ	Градостроительный кодекс Российской Федерации
Постановление Правительства РФ от 12 02 1999 г № 167	Об утверждении Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации
Постановление Правительства РФ от 28 07 2000 г № 567	Вопросы Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу

Постановление Правительства РФ от 17.11.2001 г. № 797	О подпрограмме «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002—2010 годы
Постановление Правительства РФ от 22.01.2002 г. № 33	О подпрограмме «Переселение граждан Российской Федерации из ветхого и аварийного жилищного фонда», входящей в состав федеральной целевой программы «Жилище» на 2002—2010 годы

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

СНиП 10-01-2003	Система нормативных документов в строительстве
СНиП 2.01.07-85*	Нагрузки и воздействия
СНиП 2.03. 11-85	Защита строительных конструкций от коррозии
СНиП 3.04.03-85	Защита строительных конструкций и сооружений от коррозии
СНиП 21-01-97*	Пожарная безопасность зданий и сооружений
СНиП 2.01.09-91	Здания и сооружения на подрабатываемых территориях и просадочных грунтах
СНиП 2.01.15-90	Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования
СНиП 2.06.15-85	Инженерная защита территорий от затопления и подтопления
СНиП 22-01-95	Геофизика опасных природных воздействий
СНиП 31-01-2003	Здания жилые многоквартирные
СНиП 2.08.01-89*	Жилые здания
СНиП 41-01-2003	Отопление, вентиляция и кондиционирование
СНиП 41-02-2003	Тепловые сети
СНиП 3.05.03-85	Тепловые сети
СНиП II-35-76*	Котельные установки
СНиП 3.05.07-85*	Системы автоматизации
СНиП 42-01-2002	Газораспределительные системы
СНиП 2.02.01-83*	Основания зданий и сооружений
СНиП 2.02.03-85	Свайные фундаменты
СНиП 2.02.04-88	Основания и фундаменты на вечномерзлых грунтах
СНиП 2.02.05-87	Фундаменты машин с динамическими нагрузками
СНиП 3.02.01-87	Земляные сооружения, основания и фундаменты
СНиП II-22-81*	Каменные и армокаменные конструкции
СНиП 52-01-2003	Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения
СНиП 3.03.01-87	Несущие и ограждающие конструкции
РДС 10-231-93*	Система сертификации ГОСТ Р. Основные положения сертификации продукции в строительстве
РДС 10-232-94	Система сертификации ГОСТ Р. Порядок проведения сертификации продукции в строительстве

РДС 10-233-94	Система сертификации ГОСТ Р. Требования к органам по сертификации в строительстве и порядок проведения их аккредитации
РДС 10-236-99	Система сертификации ГОСТ Р. Регистр систем качества. Порядок проведения сертификации систем качества и сертификации производств в строительстве
ГОСТ Р 51929—2002	Услуги жилищно-коммунальные. Термины и определения
ГОСТ 21.002—81	СПДС. Нормоконтроль проектно-сметной документации
ГОСТ 21.101—97	СПДС. Основные требования к проектной и рабочей документации
ГОСТ 21.203—78	СПДС. Правила учета и хранения подлинников проектной документации
ГОСТ 21.513—83	СПДС. Антикоррозионная защита конструкций зданий и сооружений. Рабочие чертежи
ГОСТ 21.601—79	СПДС. Водопровод и канализация. Рабочие чертежи
ГОСТ 21.602—79	СПДС. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Рабочие чертежи
ГОСТ 21.604—82	СПДС. Водоснабжение и канализация. Наружные сети. Рабочие чертежи
ГОСТ 21.605—82	СПДС. Сети тепловые (тепломеханическая часть). Рабочие чертежи
ГОСТ 21.606—95	СПДС. Правила выполнения рабочей документации тепломеханических решений котельных
ГОСТ 21.608—84	СПДС. Внутреннее электрическое освещение. Рабочие чертежи
ГОСТ 21.609—83	СПДС. Газоснабжение. Внутренние устройства. Рабочие чертежи
ГОСТ 30244—94	Материалы строительные. Методы испытаний на горючесть
ГОСТ 30247.0—94	Конструкции строительные. Методы испытаний на огнестойкость. Общие требования
ГОСТ 30402—96	Материалы строительные. Метод испытания на воспламеняемость
ГОСТ 30403—96	Конструкции строительные. Метод определения пожарной опасности
ГОСТ 30444—97 (ГОСТ Р 51032—97)	Материалы строительные. Метод испытания на распространение пламени
ГОСТ 8690—94	Радиаторы отопительные чугунные. Технические условия
ГОСТ 8870—79	Колонки водогрейные для ванн. Технические условия
ГОСТ 20849—94	Конвекторы отопительные. Технические условия
ГОСТ 30732—2001	Трубы и фасонные изделия стальные с тепловой изоляцией из пенополиуретана в полиэтиленовой оболочке. Технические условия
ГОСТ 30815—2002	Терморегуляторы автоматические отопительных приборов систем водяного отопления зданий. Общие технические условия
ГОСТ 2678—94	Материалы рулонные кровельные и гидроизоляционные. Методы испытаний
ГОСТ 2697—83	Пергамин кровельный. Технические условия

ГОСТ 2889—80	Мастика битумная кровельная горячая. Технические условия
ГОСТ 7415—86	Гидроизол. Технические условия
ГОСТ 10296—79	Изол. Технические условия
ГОСТ 10923—93	Рубероид. Технические условия
ГОСТ 14791—79	Мастика герметизирующая нетвердеющая строительная. Технические условия
ГОСТ 15836—79	Мастика битумно-резиновая изоляционная. Технические условия
ГОСТ 15879—70	Стеклорубероид. Технические условия
ГОСТ 18956—73	Материалы рулонные кровельные. Методы испытания на старение под воздействием искусственных климатических факторов
ГОСТ 19177—81	Прокладки резиновые пористые уплотняющие. Технические условия
ГОСТ 20429—84	Фольгоизол. Технические условия
ГОСТ 25621—83	Материалы и изделия полимерные строительные герметизирующие и уплотняющие. Классификация и общие технические требования
ГОСТ 25945—98	Материалы и изделия полимерные строительные герметизирующие нетвердеющие. Методы испытаний
ГОСТ 26589—94	Мастики кровельные и гидроизоляционные. Методы испытаний
ГОСТ 30547—97	Материалы рулонные кровельные и гидроизоляционные. Общие технические условия
ГОСТ 30693—2000	Мастики кровельные и гидроизоляционные. Общие технические условия
ГОСТ 30740—2000	Материалы герметизирующие для швов аэродромных покрытий. Общие технические условия
ГОСТ 4.224—83	СПКП. Строительство. Материалы и изделия полимерные строительные герметизирующие и уплотняющие. Номенклатура показателей
ГОСТ 4.251—79	СПКП. Строительство. Кровли. Номенклатура показателей
ГОСТ 8747—88	Изделия асбестоцементные листовые. Методы испытаний
ГОСТ 18124—95	Листы асбестоцементные плоские. Технические условия
ГОСТ 30301—95	Изделия асбестоцементные. Правила приемки
ГОСТ 30340—95	Листы асбестоцементные волнистые. Технические условия
СТ СЭВ 1565—79	Нормативно-техническая документация в строительстве. Буквенные обозначения
СТ СЭВ 1633—79	ЕСКД СЭВ. Чертежи зданий и сооружений. Изображение вертикальных конструкций
СТ СЭВ 2825—80	ЕСКД СЭВ. Чертежи строительные. Условные изображения и обозначения. Каналы дымовые и вентиляционные
СТ СЭВ 2826—80	ЕСКД СЭВ. Чертежи строительные. Условные изображения и обозначения. Отверстия, ниши, пазы, борозды
СТ СЭВ 3506—81	ЕСКД СЭВ. Чертежи строительные Обозначения условные графические Элементы водопровода

СТ СЭВ 3507—81	ЕСКД СЭВ. Чертежи строительные. Обозначения условные графические. Элементы систем канализации
СТ СЭВ 4409—83	ЕСКД СЭВ. Чертежи строительные. Правила выполнения чертежей деревянных конструкций
СТ СЭВ 4722—84	ЕСКД СЭВ. Чертежи строительные. Условные изображения крепежных деталей и отверстий на чертежах металлических конструкций
СТ СЭВ 4937—84	ЕСКД СЭВ. Чертежи строительные Каменные конструкции
СТ СЭВ 383—87	Пожарная безопасность в строительстве. Термины и определения
СТ СЭВ 4926—84	Изделия асбестоцементные. Термины и определения
СТ СЭВ 4927—84	Изделия асбестоцементные. Классификация
СП 12-131-95	Безопасность труда в строительстве Вып. 1. Примерное положение о порядке обучения и проверки знаний по охране труда руководящих работников и специалистов организаций, предприятий и учреждений строительства, промышленности строительных материалов и жилищно-коммунального хозяйства
СП 12-132-99	Безопасность труда в строительстве. Макеты стандартов предприятий по безопасности труда для организаций строительства, промышленности строительных материалов и жилищно-коммунального хозяйства
СП 12-133-2000	Безопасность труда в строительстве. Положение о порядке аттестации рабочих мест по условиям труда в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве
ВСН 39-83(р)	Инструкция по повторному использованию изделий, оборудования и материалов в жилищно-коммунальном хозяйстве
ВСН 41-85(р)	Инструкция по разработке проектов организации и проектов производства работ по капитальному ремонту жилых зданий
ВСН 42-85(р)	Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий
ВСН 48-86(р)	Правила безопасности при проведении обследований жилых зданий для проектирования капитального ремонта
ВСН 53-86(р)	Правила оценки физического износа жилых зданий
ВСН 57-88(р)	Положение по техническому обследованию жилых зданий
ВСН 58-88(р)	Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения
ВСН 61-89(р)	Реконструкция и капитальный ремонт жилых зданий. Нормы проектирования
ТСН 22-302-2000 Краснодарского края	Строительство в сейсмических районах Краснодарского края (СНКК 22-301-2000)
ТСН 22-303-2001 Пермской обл.	Обеспечение радиационной безопасности населения от воздействия природных радионуклидов при строительстве объектов в Пермской обл.
ЕТКС	Единый тарифно-квалификационный справочник работ и профессий рабочих. Выпуск 3. Раздел строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы (2 части)

ППБ 01-03	Правила пожарной безопасности в Российской Федерации
СанПиН 2.1.2.1002—00	Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям
МДС 13-1.99	Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий
МДС 13-14.2000	Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Жилое здание — жилой дом постоянного типа, рассчитанный на длительный срок службы.

На земельном участке здания подразделяются на основные и служебные. Основным называется здание, которое среди других на земельном участке является главенствующим по капитальности постройки, по архитектурным признакам и своему назначению. На одном земельном участке может быть одно и более зданий. Служебным называется строение, которое по отношению к основному зданию имеет второстепенное значение на земельном участке. К числу служебных строений относятся гаражи, гаражи индивидуального пользования, навесы, дворовые погреба и т.п.

Жилой дом многоквартирный — жилой дом, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения и инженерные системы.

Домовладение — жилой дом (дома) и обслуживающие его (их) строения и сооружения, находящиеся на обособленном земельном участке.

Общее имущество жилого дома — подъезд, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, крыши, технические этажи, подвалы; несущие и ненесущие конструкции; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры; территория (прилегающие к жилым зданиям участки в пределах границ, зафиксированных в техническом паспорте домовладения) с элементами озеленения и благоустройства.

Этаж технический — этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций; может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или средней частях здания.

Несущие конструкции здания — строительные конструкции, образующие заданную проектом схему здания, обеспечивающие его пространственную устойчивость при расчетных внешних воздействиях.

Жилая квартира — жилые комнаты, коридоры, холлы, кухни, санузлы, ванные, кладовые, внутренние тамбуры, передние.

Собственник жилищного фонда — организация (лицо), в собственности которой находится жилищный фонд.

Управляющая организация — организация, уполномоченная собственником жилищного фонда осуществлять управление жилищным фондом с целью его надлежащего использования и обслуживания, а также обеспечения потребителей жилищно-коммунальными услугами.

Организация, обслуживающая жилищный фонд — организация (индивидуальный предприниматель) любой формы собственности, организационно-правовой формы, осуществляющая содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома, техническое обслуживание и санитарную очистку мест общего пользования жилых домов и придомовой территории.

Коммунальная организация — организация любой формы собственности, организационно-правовой формы, осуществляющая электроснабжение, отопление, газоснабжение, водоснабжение (холодное и горячее) и водоотведение (включая очистку сточных вод), озеленение, благоустройство и санитарно-гигиеническую очистку придомовых территорий, а также обслуживающая объекты коммунальной инженерной инфраструктуры.

Специализированная организация — организация (лицо), осуществляющая ремонт и эксплуатацию лифтов, мусоропроводов, систем вентиляции и кондиционирования и другого внеквартирного инженерного оборудования, сбор и вывоз бытовых отходов и другую деятельность.

Жилищно-коммунальные услуги — надежное и устойчивое обеспечение холодной и горячей водой, электрической энергией, газом, отоплением, отведения и очистки сточных вод, содержания и ремонта жилых домов, придомовой территории, а также благоустройства территории населенного пункта в соответствии с установленными стандартами, нормами и требованиями.

Потребитель жилищно-коммунальных услуг — гражданин, пользующийся либо имеющий намерение воспользоваться жилищно-коммунальными услугами для личных, бытовых и иных нужд, не связанных с промышленным производством.

Исполнитель жилищно-коммунальных услуг — организация любой формы собственности, организационно-правовой формы (индивидуальный предприниматель), в обязанности которой в соответствии с законодательством РФ, договором и/или распорядительным актом входит предоставление потребителям жилищно-коммунальных услуг.

Для потребителей проживающих в многоквартирных домах, исполнителями могут являться:

а) для нанимателей — наймодатель (юридическое или физическое лицо), непосредственно либо в лице уполномоченной им организации, осуществляющей управление и обслуживание жилищного фонда;

б) для собственника жилья — управляющая организация или организация, обслуживающая жилищный фонд.

Техническое состояние — совокупность подверженных изменению в эксплуатации свойств здания, характеризуемых в определенный момент времени признаками и параметрами состояния, установленными технической документацией.

Надежность — свойство здания выполнять заданные функции, сохраняя эксплуатационные показатели в заданных пределах в течение требуемого промежутка времени. Это свойство комплексное, включающее в себя безотказность, долговечность и ремонтопригодность здания в целом и его конструкций.

Долговечность — то же, но с возможным перерывом для ремонта.

Техническое диагностирование — установление причин отказов; определение фактического технического состояния здания в данный промежуток времени; выявление необходимости регулировок или замены элементов при техническом обслуживании; установление необходимости ремонтов; оценка качества выполнения работ при техническом обслуживании и ремонте; прогнозирование остаточного ресурса на основе анализа отказов (т.е. предсказание с определенной достоверностью изменения фактического состояния для любого момента времени).

Ветхое состояние здания — состояние, при котором конструкции здания и здание в целом имеет износ: для каменных домов — свыше 70 %, деревянных домов со стенами из местных материалов, а также мансард — свыше 65 %, основные несущие конструкции сохраняют прочность, достаточную для обеспечения устойчивости здания, однако здание перестает удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям.

Аварийное состояние несущих конструкций здания — состояние несущих конструкций здания, при котором конструкции или их часть вследствие естественного износа и внешних воздействий имеют сверхнормативные деформации и повреждения, потеряли расчетную прочность и без принятых мер по укреплению могут вызвать аварийное состояние жилого помещения или всего жилого здания и представляют опасность для проживающих.

Отдельная несущая конструкция здания, находящаяся в состоянии, описанном выше, если ее обрушение не затрагивает другие конструкции или не влечет за собой изменения условий проживания или эксплуатации жилого здания в целом, считается предаварийной.

Аварийное состояние здания — состояние здания, при котором более половины жилых помещений и основных несущих конструкций здания (стен, фундаментов) отнесены к категории аварийных и представляют опасность для жизни проживающих.

Стандарт — документ, в котором в целях добровольного многократного использования устанавливаются характеристики продукции, правила осуществления и характеристики процессов производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации, выполнения работ или оказания услуг, стандарт также может содержать требования к терминологии, символике, упаковке, маркировке или этикеткам и правилам их нанесения.

Стандарты и нормативы предоставления жилищных и коммунальных услуг — обязательные для соблюдения исполнителем услуг требования поддержания, сохранения потребительских характеристик (свойств, параметров), включая требования надежности и устойчивости функционирования инженерной инфраструктуры, безопасности условий проживания и окружающей среды, выраженные в количественных измерителях, установленные (или согласованные) федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в пределах их компетенции.

Ремонт здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) — комплекс операций по восстановлению исправности или работоспособности здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) и восстановлению его ресурса или ресурса его составных частей.

Содержание жилищного фонда — комплекс работ, услуг по содержанию общего имущества жилого дома, по техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома (диагностике, обследованию здания и техническому надзору за его состоянием), санитарной очистке жилищного фонда, придомовой территории.

Техническое обслуживание здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) — операция или комплекс операций по поддержанию работоспособности или исправности здания (сооружения, оборудования, коммуника-

ций, объектов жилищно-коммунального назначения) при использовании по назначению, ожидании, хранении и транспортировании.

Текущий ремонт здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) — ремонт, выполняемый для восстановления исправности или работоспособности здания (сооружения, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения), частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением составных частей ограниченной номенклатуры в объеме, установленном нормативной и технической документацией.

Услуги по санитарной очистке жилищного фонда и придомовых территорий — услуги исполнителя по поддержанию и восстановлению надлежащего санитарно-гигиенического состояния жилищного фонда и придомовых территорий.

Аварийное обслуживание здания (сооружения, оборудования, коммуникаций и объектов жилищно-коммунального назначения) — комплекс первоочередных операций и мероприятий по незамедлительному устранению аварий и неисправностей, сохранению и восстановлению условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности потребителей.