

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от _____ 2020 г. № _____

г. Москва

«Об утверждении правил деятельности по управлению многоквартирными домами и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах»

В соответствии со статьями 12, 39, 156, 161 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые Правила деятельности по управлению многоквартирными домами и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах

2. Признать утратившими силу:

постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 34, ст. 3680; 2019, № 48, ст. 6841);

постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме») (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, № 30, ст. 4914; 2017, № 11, ст. 1557; Официальный интернет портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 2013, № 0001201304120004);

постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами») (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 21, ст. 2652; 2014, № 14, ст. 1627; 2016, № 1, ст. 244),

постановление Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (Зарегистрировано в Минюсте России 15 октября 2003 г. № 5176).

3. Минстрою России в срок до 1 января 2021 года утвердить форму акта приемки-передачи многоквартирного дома в капитальный ремонт, форму акта

осмотра общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, Методические рекомендации по параметрам температурно-влажностного режима подвальных и чердачных помещений в многоквартирном доме и порядку их измерения, Методические рекомендации по проведению испытаний на прочность и плотность оборудования индивидуальных тепловых пунктов, систем горячего и холодного водоснабжения, систем отопления, а также по проведению пробных пусков системы отопления, Методические рекомендации по срокам выполнения заявок собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Установить, что разъяснения о применении правил, утвержденных настоящим Постановлением, дает Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

5. Настоящее постановление вступает в силу с 1 января 2021 года.

Председатель Правительства
Российской Федерации

М. МИШУСТИН

Утверждены
постановлением Правительства
Российской Федерации
от _____ 2020 г. № _____

**Правила деятельности по управлению многоквартирными домами и
содержанию общего имущества собственников помещений в
многоквартирных домах**

I. Общие положения о содержании жилого помещения собственниками и пользователями помещений в многоквартирных домах.

1. Настоящие Правила устанавливают требования к содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, в том числе правила и нормы технической эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, устанавливают правила деятельности по управлению многоквартирными домами, состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

2. Понятия, используемые в настоящих Правилах, означают следующее:

«лицо, осуществляющее деятельность по управлению многоквартирным домом» – управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный или жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив, собственники при непосредственном способе управления многоквартирным домом;

«нежилое помещение в многоквартирном доме» - помещение в многоквартирном доме, указанное в проектной или технической документации на многоквартирный, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения. К нежилым помещениям в настоящих Правилах приравниваются части многоквартирных домов, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места, подземные гаражи и автостоянки, предусмотренные проектной документацией);

«общее имущество» - имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме;

«потребитель» - лицо, указанное в части 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации, пользующееся на законных основаниях помещением в многоквартирном доме и получающее услуги по содержанию жилого помещения в многоквартирном доме.

II. Условия предоставления услуг по содержанию жилого помещения в

многоквартирном доме.

3. Услуги по содержанию жилого помещения в многоквартирном доме включают в себя:

- а) услуги по управлению многоквартирным домом;
- б) услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме,
- в) работы, выполняемые по аварийному ремонту;
- г) работы, выполняемые по текущему ремонту.

4. Услуги по содержанию общего имущества оказываются в рамках минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также иных услуг и работ, определенных собственниками помещений в многоквартирном доме с лицом, осуществляющим управление в многоквартирном доме, за дополнительную плату.

5. Услуги по содержанию жилого помещения в многоквартирном доме предоставляются:

а) с момента внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления многоквартирным домом;

б) с момента направления товариществом собственников жилья, жилищным или жилищно-строительным кооперативом, иным специализированным потребительским кооперативом в орган государственного жилищного надзора уведомления о начале осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом;

в) с момента реализации непосредственного способа управления многоквартирным домом.

6. В состав услуг по содержанию жилого помещения в многоквартирном доме не входят:

а) содержание и ремонт козырьков балконных ограждений, козырьков дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

г) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

7. Надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается:

а) собственниками помещений:

путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

самостоятельно или путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (при непосредственном управлении многоквартирным домом), - в соответствии со статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

б) товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (при управлении многоквартирным домом):

путем членства собственников помещений в указанных организациях - в соответствии с разделами V и VI Жилищного кодекса Российской Федерации;

путем заключения собственниками помещений, не являющимися членами указанных организаций, договоров о содержании и ремонте общего имущества с этими организациями - в соответствии с пунктом 2 статьи 138 Жилищного кодекса Российской Федерации;

в) застройщиком (лицом, обеспечивающим строительство многоквартирного дома) - в отношении помещений в этом доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию:

самостоятельно (при осуществлении застройщиком управления многоквартирным домом без заключения договора управления таким домом с управляющей организацией);

путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;

г) лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче:

путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

8. Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

9. Перечень услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, периодичность их оказания и выполнения определяются и отражаются в зависимости от выбранного и реализованного способа управления многоквартирным домом:

а) в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме - в случае, если управление многоквартирным домом осуществляется непосредственно собственниками помещений в многоквартирном доме;

б) в договоре управления многоквартирным домом - в случае, если в установленном порядке выбран способ управления многоквартирным домом

управляющей организацией;

в) в порядке, определенном уставом товарищества или кооператива, - в случае, если управление общим имуществом в многоквартирном доме осуществляется непосредственно товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

г) в решении застройщика - в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, если застройщик непосредственно управляет многоквартирным домом.

10. Перечень услуг и работ в отношении каждого многоквартирного дома определяется с учетом:

а) конструктивных элементов многоквартирного дома, в том числе конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома;

б) наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем;

в) наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома;

г) геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

11. В случае применения специальных технологий оказания услуг и выполнения работ в перечне работ и услуг наименование услуг и работ может отличаться от тех, которые указаны в минимальном перечне, указанном в пункте 2 настоящих Правил, но без изменения цели и результата оказания таких услуг и выполнения таких работ.

12. Периодичность оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, определяется с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации, и с учетом требований технической документации. По решению собственников помещений в многоквартирном доме может устанавливаться более частая периодичность оказания услуг и выполнения работ, чем это предусмотрено законодательством Российской Федерации.

13. В целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, обязано:

а) обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы;

б) вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

в) своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, не оказывает таких услуг и не выполняет таких работ своими силами, а также осуществлять контроль

за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;

г) осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта, в том числе по результатам проведенных осмотров общего имущества в многоквартирном доме, и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;

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

е) организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений;

ж) предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

14. Оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляются с использованием инвентаря, оборудования и препаратов, имеющих соответствующие разрешительные документы и допущенных к применению в соответствии с установленными требованиями законодательства Российской Федерации.

15. Выполнение работ в целях содержания в надлежащем техническом состоянии систем внутридомового газового оборудования, лифтового хозяйства и противопожарных систем многоквартирного дома, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляется привлекаемыми специализированными организациями в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством.

16. Сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, отражаются в актах, составляемых по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, и являются составной частью технической документации многоквартирного дома.

17. Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения:

а) платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений;

б) обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. При этом собственники помещений, не являющиеся членами

указанных организаций, вносят плату за содержание жилого помещения в соответствии с частью 6 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

18. Собственники помещений несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

19. Лица, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирным домом, и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

III. Техническая документация на многоквартирный дом. Иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом. Технические средства и оборудование, необходимые для управления и содержания многоквартирного дома.

20. Сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

б) документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном, общем (квартирном) приборе учета (технические характеристики, год установки, факт замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;

в) документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

г) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, в том числе оборудования для инвалидов и иных маломобильных групп населения, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям, журнал осмотра;

д) акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду;

е) инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим

функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства. Указанная инструкция включает в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

21. Лицо, осуществляющее строительство, реконструкцию многоквартирного дома, обязано передать на бумажном и электронном носителях техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, в течение трех рабочих дней с момента его обращения и одновременно отдельный экземпляр в муниципальный архив городского поселения или муниципального района, на территории которого расположен многоквартирный дом.

22. В состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, включаются:

а) копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверяемая органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

б) выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

в) заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме (для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка);

г) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

д) проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);

е) реестр собственников помещений в многоквартирном доме, ведение которого предусмотрено частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской

Федерации, а также составленный с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных список лиц, использующих общее имущество на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме);

ж) договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

з) копии решений и протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме;

и) иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

23. Ответственные лица обязаны в установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вносить в такие документы необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом размещает копии технической документации и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства и обновляет их по мере необходимости.

24. Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования:

а) В случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля (далее - орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля)), уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

Указанное уведомление должно содержать наименование, ее адрес, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме - сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом. Такое уведомление может быть направлено с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства.

б) Организация, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, орган управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственники помещений в таком доме получают доступ к технической документации на многоквартирный дом и иным связанным с управлением таким многоквартирным домом документам, размещенным в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, с момента внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

в) Организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая предусмотренное подпунктом «а» пункта 24 настоящих Правил уведомление, передает в порядке, предусмотренном подпунктом «г» пункта 24 настоящих Правил, технические средства и оборудование, являющиеся неотъемлемой частью элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме лицам, указанным в подпункте «б» пункта 24 настоящих Правил, по акту приема-передачи не позднее срока, установленного частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

г) В случае отсутствия у ранее управлявшей многоквартирным домом организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного пунктом 18 настоящих Правил, принять меры к их восстановлению и в порядке, предусмотренном подпунктом «в» пункта 24 настоящих Правил, передать их по отдельному акту приема-передачи организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

д) Организация, ранее управлявшая многоквартирным домом, любым способом, позволяющим достоверно установить, что сообщение исходит от указанной организации, а также подтвердить его получение, уведомляет о дате (не ранее чем через 7 дней со дня направления сообщения), времени и месте передачи технических средств и оборудования организацию, выбранную собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одного из собственников, указанного в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

Передача технических средств и оборудования осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов.

е) Имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному составу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с

управлением этим домом документов, технических средств и оборудования подлежащих передаче, отражаются в акте приема-передачи. Копия акта подлежит направлению в орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля) в течение 3 дней со дня его подписания передающей и принимающей сторонами.

IV. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

25. Состав общего имущества определяется:

а) собственниками помещений в многоквартирном доме (далее - собственники помещений) - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;

б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;

в) органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

26. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или)

нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

з) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

27. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

28. В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

29. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система

газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.

30. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

31. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 30 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

32. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

33. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней

газораспределительной сетью.

34. В перечень имущества, которое предназначено для совместного использования собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, принявшими решение о создании товарищества собственников жилья в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 136 Жилищного кодекса Российской Федерации, может включаться общее имущество, в отношении которого принято решение, предусмотренное пунктом 3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, а именно:

а) общее имущество, указанное в подпунктах «е» и «ж» пункта 23 настоящих Правил;

б) общее имущество, если такое имущество отвечает какому-либо из следующих требований:

совместное использование общего имущества допускается проектной документацией, в соответствии с которой осуществлено строительство, реконструкция, капитальный ремонт таких домов, или технической документацией на эти дома;

обеспечение работоспособности общего имущества в одном многоквартирном доме из числа таких домов достигается при условии подключения (технологического присоединения) к общему имуществу в другом многоквартирном доме из числа указанных домов - для инженерных систем, оборудования, устройств.

V. Организация работ по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, осуществляемые на основании проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме.

35. К мероприятиям (работам) по переустройству относятся:

а) установка новых и перестановка существующих газовых приборов с прокладкой дополнительных подводящих сетей;

б) установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов;

в) замена, перенос и (или) установка дополнительного оборудования (инженерного, технологического) с увеличением энерго-, водопотребления и (или) с заменой существующих или прокладкой дополнительных подводящих сетей.

36. К мероприятиям (работам) по перепланировке относятся:

а) устройство (перенос, изменение границ) уборных и ванных комнат;

б) устройство несущих стен;

в) устройство проемов в перекрытиях (при изменении границ помещений) с устройством внутренних лестниц;

г) устройство проемов в несущих стенах;

д) устройство проемов в несущих (ненесущих) межквартирных стенах (с усилением в несущих стенах) для изменения границ помещений;

е) заделка проемов в несущих стенах и перекрытиях;

ж) изменение конструкции и (или) устройство полов в домах с деревянными

перекрытиями;

з) разборка (полная, частичная) ненесущих перегородок, воспринимающих дополнительную сверхнормативную нагрузку перекрытия (разгружающие);

и) устройство перегородок, создающих сверхнормативные нагрузки на перекрытия (кирпич, пазогребневые блоки, керамзитобетонные блоки, пенобетонные блоки, газосиликатные блоки толщиной более 10 сантиметров либо иные материалы, создающие нагрузки более 150 кг/кв.м) в многоквартирных домах, в том числе с железобетонными перекрытиями;

к) устройство перегородок в домах с деревянными перекрытиями;

л) устройство (перенос) кухонь, кухонь-ниш;

м) устройство антресоли площадью не более 40 процентов площади помещения, в котором она сооружается.

37. Работы по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, проведение которых связано с передачей в пользование части общего имущества и (или) затрагивает архитектурный облик многоквартирного дома:

а) создание, ликвидация, изменение формы оконных и дверных проемов во внешних ограждающих конструкциях (стенах, крышах) - без ослабления несущей способности элементов конструкций многоквартирного дома и жилого дома.

б) Создание навесов, остекленных навесов (в пределах существующих границ террасы) на эксплуатируемых кровлях многоквартирных домов, не предусматривающее увеличение высоты здания, создания помещения, оснащения отоплением, инженерным и санитарно-техническим оборудованием, без надстройки стен, в том числе наружных.

в) Создание входов, входных групп (лестниц, крылец и других площадок) в подвальные либо цокольные помещения или на первые этажи зданий в пределах габаритов земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с устройством козырьков и навесов - общей площадью не более 10 кв. м, без устройства фундамента.

г) Создание навесов в пределах габаритов существующих элементов здания многоквартирного дома (дебаркадеры, стилобаты).

д) Устройство балконов, лоджий на первых этажах без устройства фундаментов и помещений, в том числе подземных, под лоджиями, балконами и организации отопления.

е) Устройство каминов и (или) дымоходов.

ж) Устройство на фасаде многоквартирного дома вентиляционных коробов только со стороны двора.

з) Иные работы по переустройству и (или) перепланировке, связанные с использованием общедомового имущества.

38. При устройстве входных групп (входов):

а) на первый этаж в проектных решениях (проектах) предусматривать при устройстве входных групп с обустройством крылец (лестниц) размещение элементов (приспособлений, устройств), обеспечивающих беспрепятственное передвижение маломобильных групп населения.

б) в подвальный и цокольный этажи, в том числе с устройством приямка, в проектных решениях (проектах):

предусматривать создание (размещение) элементов (приспособлений, устройств), обеспечивающих беспрепятственное перемещение маломобильных групп населения.

не допускается предусматривать понижение отметки пола подвала с выемкой грунта, устройство (создание) дополнительных помещений (капитальных пристроек) за внешними ограждающими конструкциями зданий.

в случае наличия нескольких входных групп конструкции устраиваемых входных групп должны быть выполнены в единой архитектурно-художественной стилистике (единые материалы конструкции, взаимосвязанное колористическое решение, фактурная совместимость отделочных материалов, соотношение размерных параметров). При этом элементы конструкций устраиваемых входных групп не должны выступать за максимальную линию выступа крайних элементов существующих входных групп, отраженных в документах технической инвентаризации, относительно наружной стены объекта в горизонтальной плоскости фасада данного объекта. Высота устраиваемых входных групп не должна превышать максимальную высоту существующих входных групп, отраженных в документах технической инвентаризации, и линию перекрытий между первым и вторым этажами объекта.

у одного нежилого помещения (переводимого из жилого помещения в нежилое помещение) допускается устройство только одной входной группы, если иное не предусмотрено техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности.

39. При устройстве накрытий (крыш, навесов) на террасах в проектных решениях (проектах) не допускается предусматривать надстройку стен нижерасположенного этажа (создание капитальных надстроек).

40. При устройстве лоджий (балконов) на первых этажах в проектных решениях (проектах):

а) предусматривать единое архитектурное и стилистическое решение с существующими у дома лоджиями (балконами) в случае их наличия.

б) не допускается устройство фундаментов и помещений (в том числе подземных) под лоджиями (балконами).

41. Переустройство и (или) перепланировка жилых и нежилых помещений, связанные с передачей в пользование части общего имущества, при которых создание входов, входных групп (лестниц, крылец) в подвальные либо цокольные помещения или входов и входных групп на первые этажи зданий в пределах габаритов земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, допускаются при условии наличия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о передаче в пользование заявителю части данного земельного участка.

42. К заявлению собственника помещения в многоквартирном доме о

переустройстве и (или) перепланировке прилагается договор на вывоз строительного мусора.

43. Проект переустройства помещения в многоквартирном доме в части системы инженерно-технического обеспечения, предназначенной для выполнения функций газоснабжения, подлежит согласованию с газораспределительной организацией, осуществляющей аварийно-диспетчерское обеспечение внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования.

VI. Услуги, работы по управлению многоквартирным домом.

44. Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих услуг, работ:

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им (далее - техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование), в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

б) ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ), а в случае управления многоквартирным домом товариществом или кооперативом - формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

г) организация собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива, а в случаях, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, общим собранием членов товарищества или кооператива (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

уведомление, в том числе с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива о проведении собрания;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;

подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;

документальное оформление решений, принятых собранием;

доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива решений, принятых на собрании;

д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

определение способа оказания услуг и выполнения работ;

подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение с собственниками и пользователями помещений в

многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;

заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

осуществление управляющими организациями, товариществами и кооперативами расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных

ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

з) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;

размещение информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;

прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

45. Проект перечня услуг и работ составляется и представляется собственникам помещений в многоквартирном доме для утверждения в зависимости от способа управления многоквартирным домом управляющей организацией, товариществом или кооперативом соответственно, а в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме - одним из таких собственников.

46. В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ, управляющая организация, товарищество или кооператив по требованию собственников помещений в многоквартирном доме обязаны представить акт обследования технического состояния многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций.

47. В перечень услуг и работ могут быть внесены услуги и работы, не включенные в минимальный перечень

48. Перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

49. Управляющая организация, товарищество или кооператив обязаны организовать деятельность аварийно-диспетчерской службы в многоквартирном доме, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией,

осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию (далее-аварийно-диспетчерская служба).

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме положения об осуществлении деятельности аварийно-диспетчерской службы подлежат включению в договоры, заключаемые с лицами, выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляющими холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), или заключается договор об осуществлении деятельности аварийно-диспетчерской службы с организацией, осуществляющей такую деятельность.

50. Аварийно-диспетчерская служба осуществляет повседневный (текущий) контроль за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов, контроль качества коммунальных ресурсов на границе раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, круглосуточную регистрацию и контроль выполнения в сроки, установленные пунктом 13 настоящих Правил, заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах по вопросам, связанным с предоставлением коммунальных услуг, содержанием общего имущества в многоквартирном доме, оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем и исполнении иных обязательств управляющей организации, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, иных обязательств товарищества или кооператива по управлению многоквартирным домом, и принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения.

51. Аварийно-диспетчерская служба с помощью системы диспетчеризации обеспечивает:

контроль загазованности технических подполий и коллекторов;
громкоговорящую (двустороннюю) связь с пассажирами лифтов.

52. Работа аварийно-диспетчерской службы осуществляется круглосуточно. Сведения, полученные в результате непрерывного контроля за работой инженерного оборудования, отражаются аварийно-диспетчерской службой в соответствующих журналах, которые ведутся в том числе в форме электронных документов.

53. Аварийно-диспетчерская служба обеспечивает:

ответ на телефонный звонок собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме в аварийно-диспетчерскую службу в течение не более 5 минут, а в случае необеспечения ответа в указанный срок - осуществление взаимодействия со звонившим в аварийно-диспетчерскую службу собственником или пользователем помещения в многоквартирном доме посредством телефонной связи в течение 10 минут после поступления его телефонного звонка в аварийно-

диспетчерскую службу либо предоставление технологической возможности оставить голосовое сообщение и (или) электронное сообщение, которое должно быть рассмотрено аварийно-диспетчерской службой в течение 10 минут после поступления;

локализацию аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения не более чем в течение получаса с момента регистрации заявки;

ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения в течение двух часов с момента регистрации заявки;

ликвидацию засоров мусоропроводов внутри многоквартирных домов в течение 2 часов с момента регистрации заявки, но не ранее 8 часов и не позднее 23 часов при круглосуточном приеме заявок;

подачу коммунальных услуг при аварийных повреждениях внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения в срок, не нарушающий установленную жилищным законодательством Российской Федерации продолжительность перерывов в предоставлении коммунальных услуг;

устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения в срок не более 3 суток с даты аварийного повреждения.

При этом собственник или пользователь помещения в многоквартирном доме должен быть в течение получаса с момента регистрации заявки проинформирован о планируемых сроках исполнения заявки.

В случае аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления аварийно-диспетчерская служба также информирует орган местного самоуправления муниципального образования, на территории которого расположен многоквартирный дом, о характере аварийного повреждения и планируемых сроках его устранения.

Выполнение заявок об устранении мелких неисправностей и повреждений осуществляется в круглосуточном режиме в соответствии с согласованными с собственником или пользователем помещения в многоквартирном доме, направившим заявку, сроком и перечнем необходимых работ и услуг.

Работа аварийно-диспетчерской службы должна осуществляться в соответствии с требованиями нормативных правовых актов Российской Федерации, направленными на обеспечение тишины и покоя граждан. Управляющая организация, товарищество или кооператив обязаны обеспечить осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания в соответствии с требованиями настоящих Правил.

54. При поступлении сигналов об аварии или повреждении внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения, информационно-

телекоммуникационных сетей, систем газоснабжения и внутридомового газового оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, аварийно-диспетчерская служба сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и устраняет такие аварии и повреждения самостоятельно либо с привлечением указанных служб, а в случаях, когда законодательством Российской Федерации предусмотрены специальные требования к осуществлению ресурсоснабжающими организациями деятельности по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, аварийно-диспетчерская служба сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и контролирует устранение ими таких аварий и повреждений.

55. Управляющая организация, застройщик - управляющая организация, товарищество или кооператив, собственники помещений при непосредственном способе управления многоквартирным домом в случае организации аварийно-диспетчерского обслуживания путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей соответствующую деятельность, представляют в аварийно-диспетчерскую службу комплект технической документации на все объекты, сети и сооружения, схемы всех отключающих и запорных узлов внутридомовых инженерных систем, планы подземных коммуникаций и иную документацию, необходимую для осуществления аварийно-диспетчерского обслуживания.

56. Управляющая организация, застройщик - управляющая организация, товарищество или кооператив, собственники помещений при непосредственном способе управления многоквартирным домом обеспечивают свободный доступ сотрудников аварийно-диспетчерской службы в помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, и на иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.

57. Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах. Заявки принимаются при непосредственном обращении в аварийно-диспетчерскую службу, в том числе посредством телефонной связи, а также с помощью прямой связи по переговорным устройствам, устанавливаемым в подъездах многоквартирных домов и кабинах лифтов, или других возможных средств связи.

Регистрация заявок осуществляется в журнале учета заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах или в автоматизированной системе учета таких заявок (при ее наличии) и с использованием в соответствии с законодательством Российской Федерации записи телефонного разговора.

Журнал учета заявок должен быть прошнурован, пронумерован и скреплен печатью аварийно-диспетчерской службы.

Аварийно-диспетчерская служба обязана обеспечить хранение указанного журнала в занимаемом этой службой помещении и ознакомление по желанию собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, в

отношении которых эта служба осуществляет аварийно-диспетчерское обслуживание, с внесенными в журнал учета заявок записями.

58. При поступлении заявки аварийно-диспетчерская служба выясняет причины, характер обращения и принимает оперативные решения о взаимодействии с иными аварийно-ремонтными службами. Сведения о принятом решении фиксируются в журнале учета заявок или государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в случае ведения журнала учета заявок в данной системе. Аварийно-диспетчерская служба организует исполнение поступившей заявки в сроки, установленные пунктом 42 настоящих Правил.

59. При регистрации заявки аварийно-диспетчерская служба сообщает собственнику или пользователю помещения в многоквартирном доме, обратившемуся с заявкой, ее регистрационный номер и сведения о регламентных сроках и мероприятиях по исполнению заявки.

60. При осуществлении аварийно-диспетчерского обслуживания должны обеспечиваться безопасность жизни и здоровья людей и животных, окружающей среды, сохранность имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Сотрудники аварийно-диспетчерской службы, осуществляющие выезды для исполнения заявок, должны быть обеспечены необходимыми средствами, в том числе оборудованием и материалами, для исполнения заявки. В случае если исполнение заявки требует доступа сотрудника аварийно-диспетчерской службы в помещение в многоквартирном доме, аварийно-диспетчерская служба информирует собственника или пользователя такого помещения о планируемой дате и времени начала исполнения заявки, причинах необходимости предоставления доступа в помещение, а также о фамилии, имени, отчестве (при наличии) сотрудника (сотрудников) аварийно-диспетчерской службы, который будет осуществлять исполнение заявки. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан иметь при себе служебное удостоверение, опознавательный знак (бейдж, нашивка на одежду и др.) с указанием названия организации, фамилии, имени, отчества (при наличии) и профессиональной специализации, а также одноразовые бахилы.

61. Аварийно-диспетчерская служба осуществляет оперативный контроль сроков, качества исполнения поступивших заявок с использованием инструментов фотофиксации, оперативных и периодических опросов собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме на предмет качества исполнения поступивших заявок. Результаты контроля вносятся в журнал учета заявок или государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства в случае ведения журнала учета заявок в данной системе.

62. Управляющая организация обязана обеспечить взаимодействие с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме, в том числе посредством предоставления указанным лицам возможности личного обращения в действующий офис управляющей организации либо в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных

услуг в случае заключения управляющей организацией с указанным центром договора, предусматривающего возможность обеспечения такого взаимодействия (далее - представительство управляющей организации). Представительство управляющей организации должно располагаться в пределах муниципального образования, в том числе в пределах внутригородского района в городском округе с внутригородским делением либо внутригородской территории города федерального значения, на территории которого располагаются многоквартирные дома, управление которыми осуществляет такая управляющая организация, в пешей доступности от указанных многоквартирных домов. При этом для целей настоящих Правил под пешей доступностью понимается расстояние не более 3 километров, преодолеваемое пешком.

63. Представительство управляющей организации предназначено для приема собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, предоставления оперативных ответов на поступающие вопросы, а также оказания любой другой помощи собственнику или пользователю помещения в многоквартирном доме по возникающему у него вопросу, связанному с управлением многоквартирным домом, собственником, пользователем помещения в котором он является.

64. Управляющая организация раскрывает в соответствии с разделом VIII настоящих Правил информацию о днях и часах приема собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме уполномоченными лицами управляющей организации (далее - прием), который должен осуществляться не реже одного раза в месяц. Прием осуществляется в представительстве управляющей организации лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа управляющей организации, а также иными уполномоченными лицами.

65. Запись на прием осуществляется непосредственно в представительстве управляющей организации, по телефону управляющей организации или с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства. Прием без предварительной записи ведется после приема собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, записанных на прием.

При осуществлении записи на прием сотрудник представительства управляющей организации выясняет наличие имеющихся заявок в аварийно-диспетчерскую службу от обратившегося собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме, статус рассмотрения и результат выполнения указанных заявок и вносит данную информацию, дату приема, должность лица, осуществляющего прием, в журнал личного приема. Копия записи в журнале личного приема передается обратившемуся собственнику или пользователю помещения в многоквартирном доме.

Результат приема фиксируется в журнале личного приема.

66. В случае если управление многоквартирным домом осуществляет управляющая организация, она обязана раскрывать следующую информацию путем размещения на постоянной основе:

а) на вывесках, расположенных у входа в представительство управляющей организации:

наименование (фирменное наименование) управляющей организации;
адрес местонахождения управляющей организации;
контактные телефоны управляющей организации, адрес электронной почты;
режим работы управляющей организации.

В случае изменения указанная информация подлежит раскрытию в течение 3 рабочих дней со дня изменения;

б) на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом:

наименование (фирменное наименование) управляющей организации, номер лицензии, срок действия лицензии, информация об органе, выдавшем указанную лицензию, адрес местонахождения, в том числе представительства управляющей организации, режим работы, информация о днях и часах приема, адрес официального сайта управляющей организации (при наличии) в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сеть "Интернет"), адрес официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети "Интернет";

контактные телефоны управляющей организации, представительства управляющей организации, аварийно-диспетчерской службы и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций;

уведомления о предстоящих работах, проверках оборудования, восстановительных работах, иных мероприятиях, которые могут повлечь неудобство для собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме либо потребовать присутствия таких собственников и пользователей или их представителей в помещении в многоквартирном доме в определенное время, с указанием времени проведения таких мероприятий;

уведомления об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

В случае изменения информации, указанной в абзацах втором и третьем настоящего подпункта, такая информация подлежит раскрытию в течение 3 рабочих дней со дня изменения.

Информация, указанная в абзаце четвертом настоящего подпункта, подлежит раскрытию не позднее чем за 3 рабочих дня до дня осуществления соответствующих мероприятий.

Информация, указанная в абзаце пятом настоящего подпункта, подлежит раскрытию не позднее чем за 30 календарных дней до дня представления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в ином размере, если иной срок информирования собственников помещений в многоквартирном доме не установлен договором управления многоквартирным домом;

в) на информационных стендах (стойках) в представительстве управляющей

организации:

наименование (фирменное наименование) управляющей организации, номер лицензии, срок действия лицензии, информация об органе, выдавшем указанную лицензию, адрес местонахождения, в том числе представительства управляющей организации, режим работы, информация о днях и часах приема, адрес официального сайта управляющей организации в сети "Интернет" (при наличии), адрес официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети "Интернет";

контактные телефоны управляющей организации, представительства управляющей организации, аварийно-диспетчерской службы и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций;

пошаговая инструкция о порядке установки индивидуального прибора учета;

информация о сроках внесения платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, последствиях несвоевременного и (или) неполного внесения такой платы, об обязательных и (или) рекомендуемых сроках передачи показаний приборов учета исполнителю коммунальных услуг в соответствии с порядком и условиями приема таких показаний, которые установлены договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

информация об органе государственного жилищного надзора (функции, наименование, адрес, контактный телефон, фамилия, имя и отчество (при наличии) руководителя);

сведения о размерах цен (тарифов), подлежащих применению при определении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, и о реквизитах нормативных правовых актов, решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (при их наличии), которыми они установлены;

сведения о нормативах потребления коммунальных услуг и нормативах потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также в случае принятия в субъекте Российской Федерации решения об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) - сведения о величине установленной социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) для групп домохозяйств и типов жилых помещений;

информационная памятка о правилах безопасного использования газа в быту, информация об обязанности потребителя заключить договор о техническом обслуживании и ремонте внутриквартирного газового оборудования;

информационная памятка, содержащая сведения о составе ежемесячной платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, контактные телефоны лиц, ответственных за начисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

образцы заполнения заявок, жалоб и иных обращений граждан и организаций;

стенд с перечнем предлагаемых управляющей организацией работ и услуг;

сведения о местах накопления отходов, сбора (в том числе раздельного сбора)

отходов I - IV классов опасности;

информация о правилах обращения с отходами I - IV классов опасности, порядке осуществления раздельного сбора отходов;

информационная памятка о правилах безопасного использования ртутьсодержащих ламп и приборов;

уведомления об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

В случае изменения информации, указанной в абзацах втором - пятнадцатом настоящего подпункта, такая информация подлежит раскрытию в течение 3 рабочих дней со дня изменения.

Информация, указанная в абзаце шестнадцатом настоящего подпункта, подлежит раскрытию не позднее чем за 30 календарных дней до дня представления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в ином размере, если иной срок информирования собственников помещений в многоквартирном доме не установлен договором управления многоквартирным домом;

г) на официальном сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети "Интернет" информации, предусмотренной законодательством Российской Федерации о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

67. В случае если управление многоквартирным домом осуществляет товарищество или кооператив, они обязаны раскрывать следующую информацию путем размещения на постоянной основе:

а) на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом:

наименование товарищества или кооператива, режим работы, адрес официального сайта в сети "Интернет" (при наличии), адрес официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети "Интернет";

контактные телефоны товарищества или кооператива, аварийно-диспетчерских служб и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций;

уведомления о предстоящих работах, проверках оборудования, восстановительных работах, иных мероприятиях, которые могут повлечь неудобство для собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме либо потребовать присутствия таких собственников и пользователей или их представителей в помещении в определенное время, с указанием времени проведения таких мероприятий;

уведомления об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

В случае изменения информации, указанной в абзацах втором и третьем настоящего подпункта, такая информация подлежит раскрытию в течение 3 рабочих дней со дня изменения.

Информация, указанная в абзаце четвертом настоящего подпункта, подлежит раскрытию не позднее чем за 3 рабочих дня до дня осуществления соответствующих мероприятий.

Информация, указанная в абзаце пятом настоящего подпункта, подлежит раскрытию не позднее чем за 30 календарных дней до дня представления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в ином размере;

б) на официальном сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети "Интернет" информации, предусмотренной законодательством Российской Федерации о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

Председатель правления товарищества или жилищного кооператива или работник, на которого внутренними документами товарищества или кооператива возложены обязанности по организации взаимодействия с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме, оказывает им содействие в поиске необходимой информации.

68. Управляющая организация, товарищество, кооператив не вправе ограничивать доступ к раскрываемой информации собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, а также обязаны обеспечить сохранность раскрываемой информации в местах ее размещения, предусмотренных настоящими Правилами.

Носитель с информацией, утратившей свою актуальность, хранению не подлежит.

69. Управляющая организация, товарищество или кооператив предоставляют по запросу (обращению) собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме:

в срок не позднее дня, следующего за днем поступления запроса (обращения), - любую информацию из перечня информации, подлежащей раскрытию в соответствии с пунктами 66 и 67 настоящих Правил. В случае если запрашиваемая информация затрагивает интересы неопределенного круга лиц и, по мнению управляющей организации, товарищества или кооператива, раскрыта в необходимом объеме способом, указанным в пунктах 66 и 67 настоящих Правил, и является актуальной на момент рассмотрения запроса (обращения), управляющая организация, товарищество или кооператив вправе, не предоставляя запрашиваемую информацию, сообщить место размещения запрашиваемой информации. Указанное сообщение направляется в срок не позднее дня, следующего за днем поступления запроса (обращения);

в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - письменную информацию за запрашиваемые потребителем периоды о месячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных услуг, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, объемах (количестве)

коммунальных услуг, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, объемах (количестве) коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - сведения о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета за период не более 3 лет со дня снятия показаний;

в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - копию акта о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен, предусмотренного, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354;

в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - копию акта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ, предусмотренного Правилами изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - копию акта проверки предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, предусмотренного Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354;

иную информацию - в срок, установленный соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, обязанность по предоставлению которой управляющей организацией, товариществом или кооперативом собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах предусмотрена законодательством Российской Федерации.

70. Запрос (обращение) может быть направлен посредством почтового отправления, электронного сообщения на адрес электронной почты управляющей организации, товарищества или кооператива, государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, а также с нарочным самим собственником или пользователем помещения в многоквартирном доме либо через консьержа многоквартирного дома, если услуга консьержа предусмотрена договором управления многоквартирным домом, а также высказан устно, в том числе на приеме. Официальный ответ направляется по тем же каналам связи, по которым был получен запрос (обращение), если заявителем не указано иное.

71. Срок для ответа на запрос (обращение) собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме по вопросам, не перечисленным в пункте 69 настоящих Правил, составляет не более 10 рабочих дней со дня получения управляющей организацией, товариществом или кооперативом соответствующего запроса (обращения).

72. Ответ на индивидуальный либо коллективный запрос (обращение) лиц, не являющихся собственниками или пользователями помещений в многоквартирном доме (далее - заявитель), направляется заявителю в течение 30 календарных дней со дня регистрации запроса (обращения). Управляющая организация, товарищество или кооператив может продлить срок рассмотрения запроса (обращения) не более чем на 30 календарных дней в случае, если для подготовки ответа необходимо получение информации от иных лиц, уведомив о продлении срока его рассмотрения заявителя. Уведомление о продлении срока рассмотрения запроса (обращения) с указанием причин такого продления направляется в адрес заявителя до истечения 30-дневного срока рассмотрения запроса (обращения) с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства или в письменной форме с использованием способа отправки, позволяющего установить дату отправки или подтвердить факт вручения (получения).

73. Управляющая организация, товарищество или кооператив обязаны хранить запрос (обращение) и копию ответа на него в течение 3 лет со дня его регистрации

74. Управляющая организация, товарищество или кооператив обязаны предоставить собственнику помещения в многоквартирном доме для ознакомления и изготовления копий:

а) решения и протоколы общих собраний собственников помещений, общих собраний членов товарищества собственников жилья, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

б) техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы.

VII. Порядок взаимодействия при проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

75. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, в целях организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах:

а) направляет в соответствии с частью 3 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации и в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, собственникам помещений в многоквартирном доме, фонд капитального ремонта которого формируется на специальном счете, предложения, связанные с проведением капитального ремонта;

б) передает по запросу регионального оператора или технического заказчика копии документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом для организации подготовки задания на оказание услуг и

(или) выполнение работ по капитальному ремонту и подготовки проектной документации на проведение капитального ремонта (в случаях, если подготовка проектной документации требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности);

в) осуществляет приёмку проектной документации на выполнение работ (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);

г) обеспечивает подготовку общего имущества к капитальному ремонту (осушает и освобождает для выполнения работ подвальные и чердачные помещения, придомовую территорию, и т.д.);

д) обеспечивает передачу многоквартирного дома для производства капитального ремонта подрядной организации;

е) осуществляет согласование условий и точек временного присоединения к инженерным сетям для оказания услуг и (или) выполнения работ и мест складирования материалов и оборудования;

ж) содействует подрядной организации по обращению регионального оператора или технического заказчика в организации оперативного взаимодействия с ресурсоснабжающими организациями в целях выполнения мероприятий, необходимых для выполнения строительно-монтажных работ (отключения, присоединения, получения технических условий, дегазации, и т.п.);

з) контролирует в пределах своей компетенции качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту без вмешательства в производственную деятельность подрядной организации;

и) согласовывает размещение информационных щитов, временных сооружений, бытовок подрядчика;

к) составляет акты о причинении ущерба собственникам помещений в многоквартирном доме, с участием представителей подрядной организации и технического заказчика;

л) участвует при проведении испытаний по проверке функционирования системы газоснабжения (теплоснабжения, электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения или канализации), в случае если данные виды капитального ремонта являются предметом договора, проверяет функционирование систем в заданных параметрах и сдает по акту;

м) принимает техническую, исполнительную документацию и другую информацию, касающуюся эксплуатации многоквартирного дома после завершения и приемки работ.

н) участвует в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества.

76. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, передает, а подрядная организация принимает объект в капитальный ремонт по акту приема-передачи. В акте приема-передачи объекта фиксируется техническое состояние дома (состояние мест общего пользования, приборов, оборудования, состояние подвалов, чердаков и т.п.) на момент его принятия в капитальный ремонт подрядной организацией. Акт приемки-передачи объекта в капитальный ремонт

подписывается подрядной организацией, лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом и уполномоченным представителем технического заказчика. Форма акта приемки-передачи объекта в капитальный ремонт утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства.

Акт приемки-передачи объекта в капитальный ремонт должен быть подписан всеми сторонами в течение 10-и дней после заключения договора подряда.

77. В случае формирования фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома на специальном счёте лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, представляет собственникам помещений в многоквартирном доме акт осмотра с фактами достижения общим имуществом уровня установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и предложение о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

VIII. Минимальный перечень услуг, работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

78. Определение минимального перечня услуг, работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, производится по результатам обследования многоквартирного дома, с учётом рекомендаций, изложенных в инструкции по эксплуатации многоквартирного дома.

79. Цель комплексного обследования технического состояния многоквартирного дома заключается в определении действительного технического состояния многоквартирного дома и его элементов, получении количественной оценки фактических показателей качества конструкций (прочности, сопротивления теплопередаче и др.) с учетом изменений, происходящих во времени, для установления состава и объема работ по ремонту или реконструкции многоквартирного дома.

80. При комплексном обследовании технического состояния многоквартирного дома получаемая информация должна быть достаточной для проведения вариантного проектирования реконструкции или ремонта дома.

81. При обследовании технического состояния многоквартирного дома получаемая информация должна быть достаточной для принятия обоснованного решения о возможности его дальнейшей безаварийной эксплуатации (случай нормативного и работоспособного технического состояния).

В случае ограниченно работоспособного и аварийного состояния

многоквартирного дома получаемая информация должна быть достаточной для вариантного проектирования восстановления или усиления конструкций.

82. Предварительное (визуальное) обследование проводят в целях предварительной оценки технического состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, электрических сетей и средств связи (при необходимости) по внешним признакам, определения необходимости в проведении детального (инструментального) обследования и уточнения программы работ. При этом проводят сплошное визуальное обследование конструкций многоквартирного дома, инженерного оборудования, электрических сетей и средств связи (в зависимости от типа обследования технического состояния) и выявление дефектов и повреждений по внешним признакам с необходимыми измерениями и их фиксацией.

83. Результатом проведения предварительного (визуального) обследования являются:

- схемы и ведомости дефектов и повреждений с фиксацией их мест и характера;
- описания, фотографии дефектных участков;
- результаты проверки наличия характерных деформаций здания (сооружения) и его отдельных строительных конструкций (прогибы, крены, выгибы, перекосы, разломы и т. п.);
- установление аварийных участков (при наличии);
- уточненная конструктивная схема здания (сооружения);
- выявленные несущие конструкции по этажам и их расположение;
- уточненная схема мест выработок, вскрытий, зондирования конструкций;
- особенности близлежащих участков территории, вертикальной планировки, организации отвода поверхностных вод;
- оценка расположения здания (сооружения) в застройке с точки зрения подпора в дымовых, газовых, вентиляционных каналах;
- предварительная оценка технического состояния строительных конструкций, инженерного оборудования, электрических сетей и средств связи (при необходимости), определяемая по степени повреждений и характерным признакам дефектов.

84. Зафиксированная картина дефектов и повреждений для различных типов строительных конструкций позволяет выявить причины их происхождения и может быть достаточной для оценки технического состояния конструкций. Если результатов визуального обследования для решения поставленных задач недостаточно, проводят детальное (инструментальное) обследование.

85. Если при визуальном обследовании обнаружены дефекты и повреждения, снижающие прочность, устойчивость и жесткость несущих конструкций здания (сооружения) (колонн, балок, ферм, арок, плит покрытий и перекрытий и др.), переходят к детальному (инструментальному) обследованию.

86. При обнаружении характерных трещин, перекосов частей здания (сооружения), разломов стен и прочих повреждений и деформаций, свидетельствующих о неудовлетворительном состоянии грунтового основания, в

детальное (инструментальное) обследование включают инженерно-геологические исследования, по результатам которых может потребоваться не только восстановление и ремонт строительных конструкций, но и усиление основания.

87. Детальное (инструментальное) обследование технического состояния многоквартирного дома включает в себя:

- измерение необходимых для выполнения целей обследования геометрических параметров зданий (сооружений), конструкций, их элементов и узлов;

- инженерно-геологические изыскания (при необходимости);

- инструментальное определение параметров дефектов и повреждений, в том числе динамических параметров;

- определение фактических характеристик материалов основных несущих конструкций и их элементов;

- измерение параметров эксплуатационной среды, присущей технологическому процессу в здании и сооружении;

- определение реальных эксплуатационных нагрузок и воздействий, воспринимаемых обследуемыми конструкциями с учетом влияния деформаций грунтов основания;

- определение реальной расчетной схемы здания или сооружения и его отдельных конструкций;

- определение расчетных усилий в несущих конструкциях, воспринимающих эксплуатационные нагрузки;

- поверочный расчет несущей способности конструкций по результатам обследования;

- анализ причин появления дефектов и повреждений в конструкциях;

- составление итогового документа (заключения) с выводами по результатам обследования.

88. Проводятся текущие, сезонные и внеочередные осмотры общего имущества.

Текущие осмотры разделяются на общие, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества, и частичные, в ходе которых осуществляется осмотр элементов общего имущества. Общие и частичные осмотры проводятся в сроки, рекомендуемые в технической документации на многоквартирный дом и обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества в том числе в зависимости от материалов изготовления элементов общего имущества.

Сезонные осмотры проводятся в отношении всего общего имущества 2 раза в год:

- весенний осмотр проводится после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества. При этом уточняются объемы работ по текущему ремонту;

- осенний осмотр проводится до наступления отопительного периода в целях проверки готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период.

Внеочередные осмотры проводятся в течение одних суток после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия.

89. Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) (далее - акт осмотра).

Форма акта осмотра утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства

Акты осмотра подшиваются или хранятся в электронном виде в журнале осмотра.

90. Акт по итогам обследования технического состояния многоквартирного дома включает в себя:

материалы, обосновывающие принятую категорию технического состояния объекта;

обоснование наиболее вероятных причин появления дефектов и повреждений в конструкциях (при наличии);

задание на проектирование мероприятий по восстановлению или усилению конструкций (если необходимо).

91. Акт по итогам комплексного обследования технического состояния многоквартирного дома включает в себя:

- результаты обследования, обосновывающие принятую категорию технического состояния объекта;

- оценку состояния инженерных систем, электрических сетей и средств связи, звукоизолирующих свойств ограждающих конструкций, шума инженерного оборудования, вибраций и внешнего шума, теплотехнических показателей наружных ограждающих конструкций;

- результаты обследования, обосновывающие принятые оценки;

- обоснование наиболее вероятных причин появления дефектов и повреждений в конструкциях, инженерных системах, электрических сетях и средствах связи, снижения звукоизолирующих свойств ограждающих конструкций, теплоизолирующих свойств наружных ограждающих конструкций (при наличии);

- задание на проектирование мероприятий по восстановлению, усилению или ремонту конструкций, оборудования, сетей (при необходимости).

92. В целях надлежащего содержания всех видов фундаментов выполняются следующие мероприятия:

а) проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам, включающая:

- изучение планировки и благоустройства участка;
- изучение имеющихся материалов по инженерно-геологическим исследованиям, проводившимся на данном или на соседних участках;
- изучение материалов, относящихся к заложению фундаментов исследуемых зданий и сооружений;
- изучение контрольных шурфов, преимущественно вблизи фундаментов;
- бурение скважин с отбором образцов грунта, проб подземных вод и определением их уровня;
- зондирование грунтов;
- обследование состояния искусственных свайных оснований и фундаментов;
- определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов;
- б) проверка технического состояния видимых частей конструкций, включающая выявление:
 - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;
 - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;
 - поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами; - трещины в конструкциях (поперечные, продольные, наклонные и др.);
 - вывалов бетона и каменной кладки, каверны, раковины, повреждений защитного слоя, выявление участков бетона с изменением его цвета;
 - повреждений закладных деталей, сварных швов (в том числе в результате коррозии);
 - несоответствий площадок опирания сборных конструкций проектным требованиям и отклонений фактических геометрических размеров от проектных;
 - наиболее поврежденных и аварийных участков конструкций фундаментов;
 - влажности материала фундамента и наличие гидроизоляции;
 - повреждений систем водоотвода фундамента.
- Основными критериями положительной оценки технического состояния фундаментов при визуальном обследовании являются:
 - отсутствие неравномерной осадки, соблюдение ее предельных значений;
 - сохранность тела фундаментов;
 - надежность антикоррозионной защиты, гидроизоляции и соответствие их условиям эксплуатации;
- в) при выявлении в ходе проверочных обследований нарушений – незамедлительное проведение следующих мероприятий:
 - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов;
 - установка маяков на трещины, принятие мер по выявлению причин деформации и их устранению.

93. В целях надлежащего содержания подвалов проводятся следующие работы:

- а) проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений.
- Параметры температурно-влажностного режима подвальных помещений и

порядок их измерения устанавливаются методическими рекомендациями федерального органа исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства;

б) регулярное проветривание подвалов и технических подполий в течение всего года с помощью вытяжных каналов, вентиляционных отверстий в окнах и цоколе или других устройств.

При повышенной влажности воздуха в помещениях, выпадении на поверхности стен или потолка конденсата, появлении плесени устранение источников увлажнения или причин промерзания и обеспечение интенсивного проветривания подвала через окна и двери с установкой на них при наличии технической возможности полотен и переплетов с решетками или жалюзи; при необходимости – устройство вытяжных вентиляторов;

в) проверка состояния помещений подвалов, включающая:

проверку освещенности подвального помещения;

обследование состояния водоотводящих лотков и отмостки, наличия трещин в плоскости примыкания отмостки к наружным стенам;

обследование состояния прямков;

обследование состояния дренажных систем;

обследование трубопроводов отопления, горячего и холодного водоснабжения, расположенных в подвалах и подпольях, их тепло- и гидроизоляционных слоев;

обследование состояния бетонных лотков у прочисток канализационных стояков для отвода воды в прямки;

обследование состояния герметизации швов между цокольными панелями;

определение наличия или отсутствия трещин в конструкциях подвала;

обследование защитного слоя бетонных конструкций;

обследование состояний сварных соединений и закладных деталей, металлических кронштейнов и подвески, других металлических деталей;

обследование вертикальной и горизонтальной гидроизоляции подвального помещения на предмет наличия нарушений, поступления грунтовых вод, отсыревания стен подвального помещения;

определение наличия или отсутствия конденсата на стенах подвального помещения;

определение наличия или отсутствия конденсата на трубопроводах и их коррозии из-за разрушения теплоизоляционного защитного слоя или недостаточной его толщины;

определение наличия или отсутствия просадки опор под санитарно-техническими коммуникациями;

определение просадки фундаментов под несущими стенами или под опорами стоек (столбов);

определение коррозии защитных труб, настилов и коробов электропроводки;

определения наличия или отсутствия подтопления подвала;

определение наличия или отсутствия загрязнения или захламления подвального помещения;

г) контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них:

проверка плотности примыкания дверей, ведущих в подвальное помещение;

проверка соблюдения режима хранения ключей от дверей, ведущих в подвальное помещение.

проверка обеспечения доступа к транзитным инженерным коммуникациям, в случае если они расположены в подвале многоквартирного дома. При расположении в подвале многоквартирного дома транзитных инженерных коммуникаций, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом обязано обеспечить доступ к ним в любое время суток представителям соответствующих служб коммунального хозяйства для постоянного наблюдения, периодического ремонта и регулирования;

94. Не допускается устраивать в подвальных помещениях склады горючих и взрывоопасных материалов, а также размещать другие хозяйственные склады, если вход в эти помещения осуществляется из общих лестничных клеток.

95. На все проемы, каналы и отверстия технического подполья должны быть установлены сетки (размер ячейки 0,5 см), защищающие здания от проникновения грызунов.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о разработке лицом, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирными домами, предложений о мероприятиях, направленных на повышение уровня содержания общего имущества в многоквартирном доме (периодичность открытия продухов; дополнительное утепление помещений подвалов и технических подполий), с указанием расходов на их проведение. А также одновременно с таким решением принять решение о постоянном поддержании в открытом состоянии в течение всего календарного года одного продуха помещений подвалов и технических подполий, входящих в состав общего имущества, в случае наличия продухов в таких помещениях.

96. В соответствии с санитарными нормами и правилами лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, регулярно проводит дератизацию и дезинсекцию по уничтожению грызунов и насекомых в подвалах, технических подпольях. Дератизация и дезинсекция по уничтожению грызунов и насекомых в иных местах общего пользования включается в перечень работ и услуг по содержанию общего имущества на основании решения общего собрания собственников помещений по предложению организации, осуществляющей управление многоквартирным домом.

97. Для надлежащего содержания стен многоквартирных домов выполняются следующие работы:

а) выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств,

гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств:

- определение типа конструкции стен;

- определение материала стен;

- определение геометрических размеров конструкций и их сечений.

Определение геометрических параметров элементов конструкций и их сечений проводят непосредственными измерениями;

- сопоставление фактических размеров конструкций с проектными размерами;

определение соответствия фактической статической схемы работы конструкций принятой при расчете;

- определение прогибов и деформаций конструкций;

- определение теплозащитных свойств стен;

определение состояния гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами;

б) выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков:

- определение наличия трещин, отколов и разрушений;

- определение месторасположения, характера трещин и ширины их раскрытия;

- определение состояния защитных покрытий;

- определение признаков нарушения сцепления арматуры с бетоном;

- определение наличия разрыва арматуры;

- определение состояния анкеровки продольной и поперечной арматуры;

- определение степени коррозии бетона и арматуры;

в) выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней:

- определение типа кладки;

- определение наличия повреждений в кладке;

определения нарушений связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

- определения наличия трещин в кладке, замер длины и ширины трещин;

наблюдение за трещинами посредством установки контрольных маяков и марок;

определение отклонений кладки от вертикали посредством геометрического и гидростатического невелирования;

г) выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен:

определение фактической конструктивной схемы здания (сооружения);

выявление участков деревянных конструкций с видимыми дефектами или повреждениями, потерей устойчивости и прогибами, раскрытием трещин в деревянных элементах, биологическим, огневым поражениями;

выявление участков деревянных конструкций с недопустимыми атмосферными, конденсационными и техническими увлажнениями;

определение схемы и параметров внешних воздействий на деревянные конструкции зданий (сооружений), фактически действующие нагрузки с учетом собственного веса и т.п.;

определение расчетных схем и геометрических размеров пролетов, сечений, условий опирания и закрепления деревянных конструкций;

определение состояния узлов сопряжения деревянных элементов;

определение прочностных и физико-механических характеристик древесины;

определение температурно-влажностного режима эксплуатации конструкций;

определение наличия и состояния защитной обработки деревянных конструкций объектов и др.

98. В целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов выполняются следующие работы:

а) выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний:

определение типа конструкции перекрытий;

определение расположения перекрытий и соответствия их расположения проекту;

определение материала перекрытий;

определение геометрических размеров конструкций и их сечений.

Определение геометрических параметров элементов конструкций и их сечений проводят непосредственными измерениями;

сопоставление фактических размеров конструкций с проектными размерами;

определение способов сопряжения перекрытий;

определение расчетных сечений перекрытий;

определение прочности материала перекрытий;

определение прогибов и деформаций перекрытий;

определение колебаний перекрытий;

б) выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит:

выявление трещин в перекрытиях, местах примыканий к стенам, определение длины и ширины раскрытия трещин в несущих элементах и их сопряжениях;

выявление действующих на перекрытия нагрузок;

наблюдение за трещинами с помощью контрольных маяков или марок;

выявление отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии

арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит.

в) выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила:

- определение месторасположения, характера трещин и ширины их раскрытия;
- определение состояния защитных покрытий;
- определение смещения плит перекрытий;
- определение признаков нарушения сцепления арматуры с бетоном;
- определение наличия разрыва арматуры;
- определение состояния анкеровки продольной и поперечной арматуры;
- определение степени коррозии бетона и арматуры;
- определение следов протечек и промерзаний перекрытий.

г) выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов:

- определение типа кладки и сводов;
- определение наличия повреждений в кладке и сводах;
- определений нарушений связей между отдельными конструкциями в домах с перекрытиями из мелких блоков, искусственных и естественных камней;
- определения наличия трещин в кладке, замер длины и ширины трещин;
- наблюдение за трещинами посредством установки контрольных маяков и марок;
- определение отклонений кладки от вертикали посредством геометрического и гидростатического невелирования;
- определение степени коррозии балок.

д) выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями:

выявление усадочных трещины в штукатурном слое, частичного отслоения штукатурки;

выявление усадочных трещин, отпадения и отслоения штукатурки, глухого звука при простукивании;

выявление следов протечек на потолке, перенасыщения засыпки влагой, отдельные участки которой слежались, обмазка местами разрушилась;

выявление ощутимой зыбкости, диагональных трещин на потолке;

выявление глубоких трещин в местах сопряжений балок с несущими стенами, следов увлажнений;

выявления наличия временных креплений перекрытий;

определения состояния деревянных перекрытий, обнажения древесины балок, поражения древесины гнилью и жучком.

е) проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия):

проверка гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия.

99. В целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов выполняются следующие работы:

а) выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали:

определение типа конструкции;

определение материала стен;

определение геометрических размеров конструкций и их сечений. Определение геометрических параметров элементов конструкций и их сечений проводят непосредственными измерениями;

сопоставление фактических размеров конструкций с проектными размерами;

определение соответствия фактической статической схемы работы конструкций принятой при расчете;

определение прогибов и деформаций конструкций;

б) контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами:

определение наличия трещин, отколов и разрушений;

определение месторасположения, характера трещин и ширины их раскрытия;

определение состояния защитных покрытий;

определение признаков нарушения сцепления арматуры с бетоном;

определение наличия разрыва арматуры;

определение состояния анкеровки продольной и поперечной арматуры;

определение степени коррозии бетона и арматуры.

в) выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами:

определение типа кладки;

определение наличия повреждений в кладке;

определений нарушений связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

определения наличия трещин в кладке, замер длины и ширины трещин;

наблюдение за трещинами посредством установки контрольных маяков и марок;

определение отклонений кладки от вертикали посредством геометрического и гидростатического нивелирования;

г) выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в

домах с деревянными стойками:

выявление участков деревянных конструкций с видимыми дефектами или повреждениями, потерей устойчивости и прогибами, раскрытием трещин в деревянных элементах, биологическим, огневым поражениями;

выявление участков деревянных конструкций с недопустимыми атмосферными, конденсационными и техническими увлажнениями;

определение схемы и параметров внешних воздействий на деревянные конструкции, фактически действующие нагрузки с учетом собственного веса и т.п.;

определение расчетных схем и геометрических размеров пролетов, сечений, условий опирания и закрепления деревянных конструкций;

определение состояния узлов сопряжения деревянных элементов;

определение прочностных и физико-механических характеристик древесины;

определение температурно-влажностного режима эксплуатации конструкций;

определение наличия и состояния защитной обработки деревянных конструкций объектов.

д) контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами:

определение наличия отклонений фактических размеров поперечных сечений стальных элементов от проектных;

определение наличия дефектов и механических повреждений;

определение наличия сварных, заклепочных и болтовых соединений;

определение наличия, степени и характера коррозии элементов и соединений;

определение наличия прогибов и деформаций;

определение наличия отклонений элементов от проектного положения.

Определение геометрических параметров элементов конструкций и их сечений проводят непосредственными измерениями.

100. В целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов проводятся:

а) контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин:

определение типа конструкции;

определение материала;

определение геометрических размеров конструкций и их сечений.

Определение геометрических параметров элементов конструкций и их сечений проводят непосредственными измерениями;

сопоставление фактических размеров конструкций с проектными размерами;

определение соответствия фактической статической схемы работы конструкций принятой при расчете;

определение прогибов и деформаций конструкций;

б) выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в

растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий:

- определение наличия трещин, отколов и разрушений;
- определение месторасположения, характера трещин и ширины их раскрытия;
- определение состояния защитных покрытий;
- определение признаков нарушения сцепления арматуры с бетоном;
- определение наличия разрыва арматуры;
- определение состояния анкеровки продольной и поперечной арматуры;
- определение степени коррозии бетона и арматуры.

в) выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий:

- определение наличия отклонений фактических размеров поперечных сечений стальных элементов от проектных;
- определение наличия дефектов и механических повреждений;
- определение наличия сварных, заклепочных и болтовых соединений;
- определение наличия, степени и характера коррозии элементов и соединений;
- определение наличия прогибов и деформаций;
- определение наличия отклонений элементов от проектного положения.

Определение геометрических параметров элементов конструкций и их сечений проводят непосредственными измерениями.

г) выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания:

выявление участков деревянных конструкций с видимыми дефектами или повреждениями, потерей устойчивости и прогибами, раскрытием трещин в деревянных элементах, биологическим, огневым поражениями;

выявление участков деревянных конструкций с недопустимыми атмосферными, конденсационными и техническими увлажнениями;

определение схемы и параметров внешних воздействий на деревянные конструкции зданий (сооружений), фактически действующие нагрузки с учетом собственного веса и т.п.;

определение расчетных схем и геометрических размеров пролетов, сечений, условий опирания и закрепления деревянных конструкций;

определение состояния узлов сопряжения деревянных элементов;

определение прочностных и физико-механических характеристик древесины;

определение температурно-влажностного режима эксплуатации конструкций;

определение наличия и состояния защитной обработки деревянных конструкций объектов

101. В целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов проводятся:

а) проверка кровли на отсутствие протечек:

визуальный осмотр всей площади кровли;

определение видимых отслоений, вздутий покрытия и трещин на мягкой кровле;

проверка герметичность примыканий кровельных конструкций;

проверка участков, заросших мхом;

проверка состояния водостоков;

б) проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше:

визуальная проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

визуальный осмотр целостности молниеприемников и токоотводов, надежность их соединения и крепления к мачтам;

выявление элементов устройств молниезащиты, требующих замены или ремонта вследствие нарушения их механической прочности;

определение степени разрушения коррозией отдельных элементов устройств молниезащиты;

проверка надежности электрических соединений между токоведущими частями всех элементов устройств молниезащиты;

проверка соответствие устройств молниезащиты назначению объектов;

измерение значения сопротивления растеканию импульсного тока методом «амперметра-вольтметра» с помощью специализированного измерительного комплекса;

в) выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока:

определение типа несущих систем кровельных конструкций;

определение типа кровли, соответствия уклонов крыши материалу кровельного покрытия, состояния кровли и внутренних водостоков, наличия вентиляционных продухов, их соотношение с площадью крыш;

определение основных деформаций системы (прогибы и удлинение пролета балочных покрытий, углы наклона сечений элементов и узлов ферм), смещения податливых соединений (взаимные сдвиги соединяемых элементов, обмятие во врубках и примыканиях), вторичные деформации разрушения и другие повреждения (трещины скалывания, складки сжатия и др.);

определение состояния древесины (наличие гнили, жучковых повреждений), наличие гидроизоляции между деревянными и каменными конструкциями.

проведение оценки прочностных качеств древесины в местах разрушения и отсутствия грибков;

- определение влажности древесины;
 - контроль состояния ходовых досок на чердаке;
 - контроль состояния приставных лестниц, необходимых для выхода на крышу;
 - контроль состояния дверей и люков на чердаке, их утепления, контроль плотности притворов;
 - контроль проектной высоты вентиляционных устройств;
 - контроль исправности работы водоприемных воронок, их сопряжения с кровлей, отсутствия их засорения и обледенения, протекания стыков водосточного стояка;
 - контроль состояния инженерного оборудования, расположенного на чердаке.
- Для определения влажности и проведения механических испытаний отбирается не менее трех образцов древесины из разрушенных элементов;
- г) проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах:
- определение разрушения защитного слоя бетона;
 - определение коррозии арматуры;
 - определение прогибов и трещин, выбоин в плитах;
 - определение целостности и работоспособности ограждений
- проверку фильтрующей способности дренирующего слоя.
- д) проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке:
- определение температуры на чердаке;
 - определение влажности на чердаке;
- е) контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек:
- контроль исправности работы водостоков, водоприемных воронок, их сопряжения с кровлей, отсутствия их засорения и обледенения, протекания стыков водосточного стояка;
 - контроль состояния вентиляционных коробов;
 - контроль состояния теплоизоляции чердачных перекрытий, трубопроводов, центрального отопления и горячего водоснабжения;
 - контроль герметичности притворов входных дверей и люков на чердак.
- ж) осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий:
- контроль состояния утеплителя и пароизоляции при ее наличии;
 - контроль состояния потолков верхних этажей, промерзания потолков верхних этажей.
- з) проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи, препятствующих стоку дождевых и талых вод:

очистка кровли от остатков строительных материалов и мусора, оставшегося после ремонта и мероприятий по обслуживанию кровли;

очистка кровли от мусора, грязи, сметание хвои, листьев с целью недопущения их попадания в водосток;

и) проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи. Очистка кровли от наледи и сосулек осуществляется по мере необходимости. Очистка кровли от снега производится при накоплении снега слоем более 30 см, при оттепелях - при любой толщине. Мягкие кровли от снега не очищаются, за исключением желобов и свесов на скатных рулонных кровлях с наружным водостоком, снежных навесов на всех видах кровель, снежных навесов и наледи с балконов и козырьков. Очистка снега с пологоскатных железобетонных крыш с внутренним водостоком производится только в случае протечек на отдельных участках;

к) проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами:

проверка состояния металлических креплений крыш;

проверка состояний стальных связей и размещенных на крыше и в чердачных помещениях деталей.

Окраска металлических креплений крыш антикоррозийными защитными красками и составами производится по мере появления коррозии, не допуская ржавых пятен; кровли из оцинкованной стали красятся после появления ржавых пятен и не реже одного раза в пять лет; покраска отдельных мест кровли производится ежегодно. Работы по окраске включаются в предложение лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, собственникам помещений в многоквартирном доме и при принятии соответствующего решения органов управления многоквартирным домом проводятся за счет средств текущего ремонта.

Несущие конструкции крыши, устройства и оборудование, в том числе расположенные на крыше, карниз и водоотводящие элементы крыши, ограждения, гильзы, анкеры, устройства молниезащиты должны быть до ремонта кровельного покрытия приведены в технически исправное состояние.

л) проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

м) проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

н) проверка антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.

Стальные связи и размещенные на крыше и в чердачных помещениях детали через каждые пять лет должны окрашиваться антикоррозийными составами. Окраска антикоррозийными составами во внеочередном порядке должна производиться также по мере необходимости. Работы по окраске включаются в предложение лица, осуществляющего управление многоквартирным домом,

собственникам помещений в многоквартирном доме и при принятии соответствующего решения органов управления многоквартирным домом проводятся за счет средств текущего ремонта.

о) в случае если в ходе проведения работ выявляются нарушения, приводящие к протечкам, их устранение должно быть произведено немедленно.

102. В целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов выполняются:

а) выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях:

определение особенностей конструкции и применяемых материалы;

определение состояния участков, подвергавшихся реконструкции, сопряжений элементов, мест заделки несущих конструкций в стены, креплений лестничных решеток;

определение деформации несущих конструкций;

определение наличия трещин и повреждений лестничных площадок, балок, маршей, ступеней.

Осмотру сверху и снизу подвергаются все лестничные марши и площадки в доме.

Минимально допустимое значение опирания на бетонные и металлические поверхности - 50 мм, на кирпичную кладку - 120 мм.

Допустимое нарушение горизонтальности лестничных площадок не более 10 мм, а ступеней лестниц - не более 4 мм.

Отклонение перил от вертикали не более 6 мм.

При выявлении отклонений составляется план устранения нарушений. Работы по устранению нарушений включаются в предложение лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, собственникам помещений в многоквартирном доме и при принятии соответствующего решения органов управления многоквартирным домом проводятся за счет средств текущего ремонта.

б) выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.

г) выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам.

Для установления деформаций и повреждений лестниц из сборных железобетонных элементов выполняют вскрытия в местах заделки в стены балок лестничных площадок.

д) выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами.

При осмотре деревянных лестниц по металлическим косоурам и деревянным тетивам проводят вскрытие мест заделки балок в стены и зондирование деревянных конструкций для определения вида и границ повреждения элементов.

е) проверка состояния штукатурного слоя лестниц (при наличии) и окраски металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам.

Восстановление штукатурного слоя лестниц должно производиться по необходимости. Окраска металлических косоуров краской должна осуществляться по необходимости, но не реже 1 раза в 5 лет. Работы по восстановлению штукатурного слоя и окраске включаются в предложение лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, собственникам помещений в многоквартирном доме и при принятии соответствующего решения органов управления многоквартирным домом проводятся за счет средств текущего ремонта.

103. В целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов выполняются:

а) выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков:

контроль местных разрушений облицовки, штукатурки фактурного и окрасочного слоев;

определение наличия трещин в штукатурке, выкрашивания растворов из швов облицовки, кирпичной и мелкоблочной кладки;

определение разрушений герметизирующих заделок стыков полносборных зданий, повреждений или износа металлических покрытий на выступающих частях стен;

контроль исправности работы водостоков, водоприемных воронок, их сопряжения с кровлей, отсутствия их засорения и обледенения, протекания стыков водосточного стояка.

б) контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.).

На фасадах жилых зданий домов в соответствии с проектом, утвержденным городской (районной) архитектурной службой, размещаются указатели наименования улицы, переулка, площади и пр.

Однотипные таблички с указанием номеров подъездов, а также номеров квартир, расположенных в данном подъезде, должны вывешиваться у входа в подъезд (на лестничную клетку).

в) выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках:

определение расчетной схемы конструкции балкона и материала несущих конструкций;

определение основных размеров элементов балкона или карниза (длина, ширина, толщина плит, длина и сечение балок, подвесок, подкосов, бортовых балок, расстояния между несущими балками);

определение состояния несущих конструкций (трещин на поверхности плит, прогибов, коррозии стальных балок, арматуры, подвесок, сохранности покрытий и

стяжек, уклонов балконных плит и др.);

определение состояния опорных балок и подкосов стен под опорными частями эркеров и лоджий, наличие трещин в местах примыкания эркеров к зданию, состояние гидроизоляции;

определение состояния раствора в кладке неоштукатуренных карнизов из напуска кирпича в местах выпадения кирпича, наличие трещин в оштукатуренных карнизах;

определение состояния стоек, консолей, подкосов, кронштейнов и подвесок, кровли козырьков;

контроль захламления балконов, размещения на них тяжелых и громоздких вещей.

Вскрытия проводятся для установления сечений несущих элементов и оценки состояния заделки их в стену. Места вскрытий назначаются исходя из расчетной схемы работы конструкций балконов.

При обнаружении признаков повреждения несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, должно принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.

С целью предотвращения разрушения краев балконной (лоджии) плиты или трещин между балконной (лоджии) плитой и стенами из-за попадания атмосферной влаги, металлический слив должен устанавливаться в паз коробки, ширина его должна быть не менее 1,5 толщины плиты и он должен быть заведен под гидроизоляционный слой.

Уклон балконной (лоджии) плиты должен быть не менее 3% от стен здания с организацией отвода воды металлическим фартуком или за железненной плитой с капельником с выносом не менее 3-5 см, в торце слив должен быть заделан в тело панели.

При выявлении отклонений составляется план устранения нарушений. Работы по устранению нарушений включаются в предложение лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, собственникам помещений в многоквартирном доме и при принятии соответствующего решения органов управления многоквартирным домом проводятся за счет средств текущего ремонта.

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

г) контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.

Осадка стен и пола крылец не допускается более чем на 0,1 м;

Стены крылец, опирающиеся на отдельно стоящие фундаменты, не должны иметь жесткой связи со стенами здания;

Проветриваемое подполье или пространство под крыльцами должно быть открыто для осмотра;

Не допускается попадание воды в подвал или техподполье из-за

неисправности отмоксти или водоотводящих устройств под крыльцами.

При выявлении отклонений составляется план устранения нарушений. Работы по устранению нарушений включаются в предложение лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, собственникам помещений в многоквартирном доме и при принятии соответствующего решения органов управления многоквартирным домом проводятся за счет средств текущего ремонта.

Козырьки над входами и ступени крылец необходимо очищать при снегопадах, не допуская сползания снега. Очистка козырька от снега производится при накоплении снега слоем более 30 см, при оттепелях - при любой толщине;

д) контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).

Входные двери должны иметь плотные притворы, уплотняющие прокладки, samozакрывающиеся устройства (доводчики, пружины), ограничители хода дверей (остановы).

103. В целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах выполняются:

а) выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов:

выявление участков перегородок с видимыми дефектами или повреждениями, потерей устойчивости и прогибами, раскрытием трещин в деревянных элементах, биологическим, огневым поражениями;

выявление участков перегородок с недопустимыми атмосферными, конденсационными и техническими увлажнениями;

определение схемы и параметров внешних воздействий на перегородки зданий (сооружений), фактически действующие нагрузки с учетом собственного веса и т.п.;

определение расчетных схем и геометрических размеров перегородок, сечений, условий опирания и закрепления деревянных конструкций;

определение состояния узлов сопряжения перегородок;

определение прочностных и физико-механических характеристик перегородок;

определение состояния участков перегородок в местах расположения трубопроводов, санитарно-технических приборов;

контроль сцепления штукатурки с поверхностью перегородок;

контроль просадки из-за опирания на конструкцию пола.

Конструкции деревянных перегородок определяют внешним осмотром, а также простукиванием, высверливанием, пробивкой отверстий и вскрытием в отдельных местах.

Расположение стальных деталей крепления и каркаса перегородок определяют по проекту и уточняют металлоискателем.

При обследовании несущих деревянных перегородок при визуальном выявлении нарушений обязательно проводят вскрытие верхней обвязки в местах опирания балок перекрытия на каждом этаже.

б) проверка звукоизоляции и огнезащиты:

определение наличия и состояния защитной обработки деревянных конструкций перегородок;

определение звукоизоляции перегородок.

104. В целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов проводится проверка состояния внутренней отделки.

При выявлении отклонений составляется план устранения нарушений. Работы по устранению нарушений включаются в предложение лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, собственникам помещений в многоквартирном доме и при принятии соответствующего решения органов управления многоквартирным домом проводятся за счет средств текущего ремонта.

105. В целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, проводятся:

а) проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов)

Полы с повышенной зыбкостью и прогибами необходимо вскрыть, проверить состояние древесины несущих конструкций и упругих прокладок.

Подпольное пространство дощатых полов на лагах по грунту с деревянными перекрытиями должно проветриваться через вентиляционные отверстия, устанавливаемые в полу в двух противоположных углах комнаты или в плинтусах в виде щелей из расчета 5 кв.см на 1 кв.м площади помещения. Решетки над отверстиями должны быть уложены на подкладках выше поверхности пола на 10 мм.

б) работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

106. В целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов проводятся:

а) проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода:

контроль нарушения целостности и герметичности стыковых соединений ствола;

контроль расшатанности ствола

контроль негерметичности загрузочных клапанов;

контроль отсутствия или поломки металлических деталей загрузочных клапанов;

контроль поломки бункера с шиберами;

определение нарушений или отсутствия подводки холодной и горячей воды к мусоросборной камере;

определение разрушения облицовки и гидроизоляции пола в мусорокамере;

определение нарушения плотности притвора и запора двери мусорокамеры;

определение негерметичности сопряжения вентиляционного канала со стволом;

контроль отсутствия или разрушения изоляции вентиляционного канала в холодном чердаке.

При выявлении засоров мусоропровода должно быть проведено незамедлительное их устранение;

б) чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования в соответствии с рекомендациями уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

107. В целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов проводятся:

а) техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем:

описание конструктивного решения системы вентиляции (вытяжная естественная канальная без организованного притока воздуха, механическая канальная приточно-вытяжная, система дымоудаления с механическим способом побуждения);

контроль негерметичности воздуховодов, патрубков в местах присоединения к вентиляционным блокам (в помещениях);

определение нарушения целостности (уменьшение габаритов, демонтаж) вентиляционных блоков (в помещениях);

определение несоответствия сечения вентиляционных отверстий воздуховодов и воздухораспределителей проектному решению (в помещениях);

контроль герметичности, нарушения целостности и теплоизоляции вентиляционных коробов и шахт (холодный чердак);

контроль целостности оголовков вентиляционных блоков (диффузоров), герметичность теплого чердака, являющегося сборной вентиляционной камерой;

определение механических повреждений вентиляционных шахт и дефлекторов на кровле;

определение наличия повреждений приборов автоматики системы дымоудаления;

контроль повреждений механики приточно-вытяжной системы (вентиляционных агрегатов, вентиляторов, клапанов, задвижек);

проверку вентиляционных и дымовых каналов на проходимость.

б) контроль состояния вентиляционной установки, выявление причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки:

замену сломанных вытяжных решеток и их крепление;

устранение неплотностей в воздуховодах вентиляции;

устранение засоров в воздуховодах;

устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов.

устранение иных неисправностей системы вентиляции, приводящих к шумам и вибрациям данной системы.

в) проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них.

Теплые чердаки должны иметь:

герметичные ограждающие конструкции (стены, перекрытия, покрытия) без трещин в конструкциях и неисправностей стыковых соединений;

входные двери в чердачное помещение с устройствами контроля или автоматического открывания и закрывания из диспетчерского пункта;

межсекционные двери с запорами или с фальцевыми защелками;

предохранительные решетки с ячейками 30х30 мм на оголовках вентиляционных шахт, располагаемых в чердачном помещении, и снизу общей сборной вытяжной шахты, а также поддон под сборной вытяжной шахтой;

температуру воздуха в чердачном помещении не ниже 12°C.

Пылеуборка и дезинфекция чердачных помещений должны производиться не реже одного раза в год, а вентиляционных каналов - не реже одного раза в три года.

г) проверка исправности системы холодоснабжения и ее техническое обслуживание;

д) контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления:

определение наличия повреждений приборов автоматики системы дымоудаления;

контроль повреждений механики приточно-вытяжной системы (вентиляционных агрегатов, вентиляторов, клапанов, задвижек);

проверку вентиляционных и дымовых каналов на проходимость.

Сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха должно осуществляться по мере необходимости.

е) контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.

Антикоррозионная окраска вытяжных шахт, труб, поддона и дефлекторов производится по необходимости, но не реже одного раза в три года.

108. В целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах проводятся:

а) определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов:

контроль равномерности нагрева печей;

контроль наличия трещин в печах и трубах, щелей вокруг разделки и выпадения из нее кирпичей;

контроль тяги;

контроль нагрева и разрушения топливной камеры и дымоходов, повреждения топочной арматуры и ослабления ее в кладке;

контроль разрушения боровов и оголовков труб, а также обледенения оголовков дымовых газовых труб.

б) устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенения оголовков дымовых труб (дымоходов) немедленно после обнаружения.

в) очистка от сажи дымоходов и труб печей перед началом отопительного сезона и в течение отопительного сезона каждые 3 месяца;

г) устранение завалов в дымовых каналах в течение отопительного сезона немедленно после обнаружения.

109. В целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах выполняются:

а) проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах:

проверка на функционирование всего оборудования и устранение всех выявленных замечаний, недостатков, дефектов и неисправностей путем замены или восстановления отдельных быстро изнашивающихся и неисправных деталей, узлов механизмов и приборов;

перевод действующих насосных агрегатов в режим резервных (и наоборот);

проверка и при необходимости замену сальниковых уплотнений насосных агрегатов и замена смазки;

выполнение, при необходимости, на оборудовании теплового пункта крепежных, проверочных, регулировочных, наладочных, электроизмерительных работ;

проверка состояния теплоизоляционного покрытия трубопроводов и арматуры;

проведение зачистки подгоревших контактов элементов электроаппаратуры; восстановление маркировки оборудования теплового пункта;

снятие архивных данных работы теплосчетчика;

проверка состояния работающих контакторов и магнитных пускателей;

проверка состояния гильз термометров. При необходимости - очистка от грязи и заливка масла;

продувка манометров путем кратковременного открытия

проведение частичной подкраски (при необходимости) оборудования и трубопроводов;

проведение химического анализа сетевой воды с целью определения гидравлической плотности водоподогревателей;

проверка состояния средств защиты и противопожарных средств

б) проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.

Секции водоподогревателей и трубопроводы должны быть надежно закреплены на металлических конструкциях.

Водоподогреватели, корпуса запорной арматуры не должны иметь свищей, трещин. Фланцевые соединения арматуры, трубопроводов, водоподогревателей не

должны иметь подтеканий воды.

Запрещается эксплуатация теплообменных аппаратов после истечения срока очередного их освидетельствования или выявления дефектов, угрожающих нарушением надежной и безопасной работы, при отсутствии или неисправности элементов их защит и регуляторов уровня, о чем должна быть произведена запись в паспорте теплообменного аппарата с указанием причины запрещения.

Технологические трубопроводы, секции водоподогревателей, калачи, грязевики, корпуса запорной арматуры должны быть теплоизолированы. Тепловая изоляция должна плотно прилегать к изолируемым поверхностям и быть надежно закреплена. Температура на поверхности теплоизоляционной конструкции, расположенной в рабочей или обслуживаемой зоне помещений, для теплоносителей с температурой выше 100°C должна быть не выше 45°C , а с температурой ниже 100°C - не более 35°C (при температуре воздуха помещения 25°C).

Температура горячей воды в точке водоразбора при открытой системе горячего водоснабжения должна составлять 60°C , а при закрытой – 55°C .

Валы насосов и электродвигателей (кроме моноблочных насосных агрегатов) должны быть отцентрованы и свободно (от руки) проворачиваться за соединительную муфту без заеданий.

При работе электронасосного агрегата не допускаются посторонние шумы и вибрации свыше допустимых норм.

Вращающиеся полумуфты должны быть закрыты защитным кожухом, который должен надежно крепиться к станине насоса.

Электронасосные агрегаты должны быть надежно закреплены на фундаментах или рамах. Гибкие виброизолирующие вставки трубопроводов до и после электронасосных агрегатов должны быть надежно закреплены хомутами.

в) постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.

Эксплуатация теплового пункта должна обеспечить требуемые параметры теплоносителя (расход, давление, температуру) согласно условиям договора, обеспечить их контроль и регулирование для всех присоединенных к нему систем теплоснабжения.

Параметры работы инженерных систем должны строго соответствовать параметрам, указанным в режимной карте каждого конкретного теплового пункта.

При отклонении параметров работы инженерных систем теплового пункта от заданных параметров, эксплуатирующий персонал обязан провести соответствующие регулировки режимов работы с учетом гидравлического режима работы тепловых сетей (пьезометрического графика) и графика изменения температуры теплоносителя в зависимости от изменения температуры наружного воздуха.

г) гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек.

Испытания на прочность и плотность оборудования индивидуальных тепловых пунктов должны производиться ежегодно после окончания отопительного периода для выявления дефектов, а также перед началом отопительного периода после окончания ремонта в соответствии с методическими рекомендациями федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства.

д) работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений по мере необходимости, но не реже одного раза в четыре года, а также после капитального ремонта независимо от даты последней промывки.

110. Для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах проводятся следующие общие виды работ:

а) проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах):

описание системы (типа системы)

обследование наиболее ответственные элементов системы (насосы, запорная арматура, контрольно-измерительная аппаратура, автоматические устройства);

обследование трубопроводов, отопительных приборов, запорно-регулирующей арматуры (в подвале, помещениях, на лестничных клетках, чердаке);

установление отклонения в системе от проекта;

выявление поражения коррозией и свищей магистральных трубопроводов, стояков, подводок, отопительных приборов;

выявление коррозионного поражения замоноличенных трубопроводов;

выявление следов ремонтов (хомуты, заплаты, заварка, замена отдельных участков, контруклоны разводящих трубопроводов, капельные течи в местах врезки запорно-регулирующей арматуры, демонтаж и поломка отопительных приборов на лестничных клетках, в вестибюлях, выход из строя системы отопления лестничных клеток, вестибюлей, разрушение или отсутствие на отдельных участках трубопроводов теплоизоляции);

обследование водопроводных вводов в здание и выявление повреждений (расстройства раструбных и сварных соединений чугунных и стальных трубопроводов под действием изгибающих усилий из-за неравномерной осадки);

обследование придомовой территории (газон) и отмостки в зоне ввода (наличие осадок, провалов, неутрамбованного грунта);

обследование общедомового узла учета коммунального ресурса и контрольно-измерительных приборов; проверка калибра и сетки водомера (при нарушениях поступления воды к водоразборным точкам помещений верхних

этажей);

обследование насосных установок;

б) периодический контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) должен осуществляться ежемесячно, а также в течение одних суток после поступления жалоб от потребителя коммунальной услуги на параметры ее предоставления. Принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления, водоснабжения и герметичности систем проводят незамедлительно. В рамках контроля параметров проводят определение:

Для системы отопления:

температуры наружного воздуха (в районе здания),

температуры воды в подающем трубопроводе тепловой сети (на узле теплового ввода или теплового пункта до смесительного устройства или водоподогревателя или после вводной задвижки),

температуры воды на обратном трубопроводе тепловой линии (на узле теплового ввода или теплового пункта перед вводной задвижкой),

температуры воды в подающем трубопроводе системы отопления (на узле теплового ввода или теплового пункта после смесительного устройства при его наличии или после водонагревателя при независимой системе отопления),

температуры воды на обратном трубопроводе системы отопления (на узле теплового ввода или теплового пункта),

температуры поверхности отопительных стояков у верхнего и нижнего оснований (на всех стояках),

температуры поверхности отопительных приборов (в помещениях-представителях),

температуры поверхности подающих и обратных подводок к отопительным приборам (в помещениях-представителях),

температуры воздуха в отапливаемых помещениях (в помещениях-представителях),

уклонов разводящих трубопроводов,

давления в системе: в подающем и обратном трубопроводе тепловой сети (на узле теплового ввода или теплового пункта), в подающем и обратном трубопроводах системы отопления.

Для системы горячего водоснабжения:

температуры воды в подающей магистрали и на обратном трубопроводе (в тепловом пункте здания),

температуры воды, подаваемой на водоразбор (на выходе из водонагревателей ступени II или на вводе в здание),

температуры циркуляционной воды (у нижних оснований циркуляционных стояков),

температуры сливаемой воды из водоразборных кранов (в контрольных помещениях и стояках помещений, наиболее удаленных от теплового пункта),

температуры поверхности полотенецсушителей (в контрольных помещениях и стояках помещений, наиболее удаленных от теплового пункта),

свободного напора у водоразборных кранов (в помещениях верхнего этажа

наиболее удаленных от теплового пункта стояках),

уклонов прокладки магистральных трубопроводов и подводок (в подвале и помещениях-представителях).

Для системы холодного водоснабжения:

давления в подающем трубопроводе (на узле ввода);

свободного напора у водоразборных кранов (в помещениях верхнего этажа, наиболее удаленных от ввода в стояках).

в) ежесуточный контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.), замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) немедленно по выявлении неисправностей.

г) незамедлительное восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования отопления и отопительных приборов в отопительный период. Незамедлительное восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования холодного и горячего водоснабжения, в случае если нарушение привело к утрате герметичности соответствующими инженерными системами.

д) контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации:

обследование трубопроводов и санитарно-технических приборов в помещениях и в подвале и выявление дефектов (повреждения трубопроводов, расстройство раструбных и стыковых соединений, капельные течи в местах присоединения санитарно-технических приборов, следы ремонтов и замены отдельных участков трубопроводов);

проверка соответствия трассировки трубопроводов, проложенных в подвале, проектному решению;

контроль состояния дренажных систем и дворовой канализации

инструментальное измерение уклонов горизонтальных участков трубопроводов в подвале;

Внутренний водопровод и канализация зданий уклон горизонтальных участков и выпусков должен быть не менее 0,02, а отводных участков от стояков - не менее 0,05;

в случае постоянного затопления подвала сточными водами проведение расчетов диаметра выпуска трубопровода в зависимости от числа приходящихся на него санитарно-технических приборов;

обследование вентиляционных стояков канализационной сети, учитывая что выступающая часть стояков выводится через кровлю или сборную вентиляционную шахту на высоту:

- от плоской неэксплуатируемой кровли 0,3 м;
- от скатной кровли 0,5 м;
- от эксплуатируемой кровли 3,0 м;
- от обреза сборной вентиляционной шахты 0,1 м.

Диаметр выступающей части канализационного стояка должен соответствовать диаметру сточной части канализационного стояка; выпуск

вентиляционных канализационных стояков в объем холодного чердака не допускается.

Устранение утечек, протечек, закупорок, засоров, а также дефектов при осадочных деформациях частей здания или при некачественном монтаже санитарно-технических систем и их запорно-регулирующей арматуры, срывов гидравлических затворов, гидравлических ударов (при проникновении воздуха в трубопроводы), заусенцев в местах соединения труб, дефектов в гидравлических затворах санитарных приборов и негерметичности стыков соединений в системах канализации, обмерзания оголовков канализационных вытяжек должно осуществляться незамедлительно.

е) переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока по мере необходимости.

ж) промывка и испытание участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.

з) очистка и промывка водонапорных баков по мере необходимости, но не реже 1 раза в год.

и) проверка местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов.

Выгребы должны быть водонепроницаемыми и иметь плотные двойные люки.

Вывоз отходов из выгребов должен производиться в соответствии с режимом, утвержденным организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, исходя из расчета заполняемости данных сооружений.

Неисправности локальных очистных сооружений (септиков) и дворовых туалетов должны устраняться незамедлительно.

к) промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений по мере необходимости, но не реже 1 раз в год.

111. В целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах проводятся:

а) испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления ежегодно перед началом отопительного сезона и по его завершении, а также после окончания ремонта.

б) проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

в) удаление воздуха из системы отопления;

Выпуск воздуха из систем центрального отопления через воздухоотборник автоматические удалители воздуха или воздухоотпускные краны на отопительных приборах следует производить периодически, каждый раз при падении давления на вводе ниже уровня статического давления данной системы, а также после ее подпитки, в соответствии с инструкцией.

г) промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

Промывку систем теплопотребления (а при открытой системе

теплоснабжения дезинфекцию и повторную промывку) следует производить по мере необходимости, но в системах теплоснабжения не реже:

закрытых - одного раза в четыре года;

открытых - одного раза в два года.

После капитального ремонта системы теплопотребления следует промывать независимо от даты последней промывки.

Промывку следует производить гидропневматическим способом, т.е. водой со сжатым воздухом.

При промывке систем только водой ее скорость должна превышать эксплуатационную от трех до пяти раз.

112. В целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме проводятся:

а) проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления:

обследование шкафов вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или вводных изоляторов на зданиях;

обследование внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприемников общедомовых потребителей;

обследование этажных щитков и шкафов, в том числе слаботочных, с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями (за исключением счетчиков энергии);

обследование осветительных установок общедомовых помещений с коммуникационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, у мусоросбросов и мусоросборников, в подвалах, на чердаках, в подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях;

обследование силовых и осветительных установок, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов и др.;

обследование автоматических запирающих устройств дверей дома.

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.

б) техническое обслуживание силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.

При выявлении неисправностей, угрожающих целостности электрооборудования дома или системы внешнего электроснабжения, безопасности людей, пожарной безопасности, исправности бытовых электроприборов, компьютеров, теле- и радиоаппаратуры организация,

осуществляющая управление многоквартирным домом обязана немедленно отключить неисправное оборудование или участок сети до устранения неисправности;

организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, обязана немедленно сообщать в энергоснабжающую организацию об авариях в системе внутридомового электроснабжения, связанных с отключением питающих линий и/или несоблюдением параметров подающейся электрической энергии;

Ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования при выявлении нарушений осуществляется незамедлительно.

в) контроль состояния датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

Замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации осуществляется незамедлительно.

114. Надлежащее содержание систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме обеспечивается в соответствии с Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденными Правительством Российской Федерации.

115. В целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме выполняются:

а) организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта круглосуточно без выходных дней;

б) обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

в) обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

г) обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме должны выполняться специализированной организацией.

116. В целях содержания помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме проводятся следующие работы:

а) сухая и влажная уборка мест общего пользования (тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов):

ежедневная влажная уборка лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей;

еженедельная влажная уборка лестничных площадок и маршей выше второго

этажа;

ежедневная влажная уборка мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов;

ежедневное мытье пола кабины лифта;

мытье окон не реже чем 2 раза в год;

влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решёток, чердачных лестниц, шкафов для приборов учёта, слаботочных устройств, пожарных шкафов, слаботочных устройств, почтовых ящиков не реже 1 раза в месяц.

б) очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов) не реже чем 2 раза в год.

117. В целях содержания земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года проводятся:

а) очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда при толщине слоя свыше 5 см;

б) сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

в) очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова) при наличии колеиности свыше 5 см;

г) очистка придомовой территории от наледи и льда с периодичностью, обеспечивающей отсутствие на придомовой территории наледи и льда;

д) очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, ежедневно.

е) промывка урн, установленных возле подъездов, с применением дезинфицирующего средства не реже 1 раза в месяц.

ж) уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд ежедневно.

118. В целях содержания придомовой территории в теплый период года проводятся:

а) подметание и уборка придомовой территории еженедельно;

б) очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, ежедневно. Промывка урн, установленных возле подъездов, с применением дезинфицирующего средства по мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю.

в) уборка и выкашивание газонов с периодичностью, устанавливаемой договором управления многоквартирным домом или сметой расходов на содержание многоквартирного дома;

г) прочистка ливневой канализации не реже 1 раза в месяц;

д) уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямка еженедельно.

119. Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок выполняются ежедневно. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых

коммунальных отходов.

120. В целях организации накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.

Места накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) должны быть организованы в пределах пешей доступности от многоквартирных домов и доступны для использования собственниками помещений круглосуточно.

Передача отходов в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов должна осуществляться с периодичностью, не допускающей переполнения мест накопления отходов, расположенных в многоквартирных домах

121. В целях обеспечения требований пожарной безопасности проводятся осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

122. Устранение аварий на внутридомовых инженерных системах, приводящих к нарушению герметичности указанных систем, производится незамедлительно.

Выполнение заявок населения должно производиться в сроки, установленные Методическими рекомендациями по срокам выполнения заявок собственников помещений в многоквартирном доме для конкретного вида заявки.

123. Проверка состояния конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.

IX. Коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме

124. В соответствии с положениями статей 154 и 156 Жилищного Кодекса Российской Федерации плата за содержание жилого помещения также включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме) при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность такого потребления и отведения, за исключением случаев, когда стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в

многоквартирном доме, включается в состав платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 40 Правил предоставления коммунальных услуг.

125. При включении в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, их величина определяется как произведение тарифов, установленных органами государственной власти субъектов Российской Федерации для населения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, и объема коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме по формуле 1 Приложения к настоящим Правилам.

При применении двухкомпонентного тарифа на горячую воду плата за горячую воду, потребляемую при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется по формуле по формуле 2.

При этом, объем коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, если законодательством не установлено иное, определяется в порядке, предусмотренном Приложением к настоящим Правилам исходя из следующего:

1) при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета холодной воды, горячей воды (теплоносителя в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения)), электрической энергии и (или) сточных вод, и в случаях истечения 3 расчетных периодов (календарных месяцев) с даты выхода коллективного (общедомового) прибора учета из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета либо истечения срока его эксплуатации – исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов (отведения сточных вод) в целях использования и содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленным в соответствии с приложением к Правилам установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях использования и содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 306 "Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях использования и содержания общего имущества в многоквартирном доме" (далее - Правила установления и определения нормативов потребления) – по формуле 3 Приложения к настоящим Правилам;

2) при наличии коллективного (общедомового) прибора учета холодной воды, горячей воды (теплоносителя в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения)), электрической энергии и (или) сточных вод, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 3) 4) и 5) настоящего пункта – исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов (отведения сточных вод) – по формуле 3 Приложения к настоящим Правилам. При этом в последующих периодах расходы на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в

многоквартирном доме корректируются исходя из фактических показаний коллективного (общедомового) прибора учета холодной воды, горячей воды (теплоносителя в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения)), электрической энергии и (или) сточных вод в порядке, предусмотренном пунктом 3 настоящих Правил;

3) при наличии решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов на указанные цели, с последующей корректировкой на основании показаний коллективного (общедомового) прибора учета, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме – по формуле 4 Приложения к настоящим Правилам. При этом в последующих периодах расходы на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, корректируются исходя из фактических показаний коллективного (общедомового) прибора учета холодной воды, горячей воды, теплоносителя в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), электрической энергии и (или) сточных вод в порядке, предусмотренном пунктом 3 настоящих Правил;

4) в случае оснащения многоквартирного дома автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг – по формуле 5 Приложения к настоящим Правилам;

5) при наличии решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, определяется по формуле 6 Приложения к настоящим Правилам.

Размер расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, в коммунальной квартире определяется по формулам 8-10 Приложения к настоящим Правилам.

126. В случаях, предусмотренных подпунктами 2 и 3 пункта 125 настоящих Правил, корректировка подлежащих включению в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется по формуле 7 Приложения к настоящим Правилам:

1) по истечении календарного года;

2) при прекращении управления многоквартирным домом соответствующим лицом;

3) при изменении способа определения размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Корректировка расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, по основанию, указанному в подпункте 1 настоящего пункта, осуществляется путем распределения величины перерасчета равными долями на следующие 12 месяцев.

Корректировка расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме по основаниям, указанным в подпунктах втором и третьем данного пункта, осуществляется путем учета в размере платы за содержание жилого помещения за последний месяц действия договора управления, либо действия предыдущего способа определения размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за содержание жилого помещения в части расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, если иное не установлено законодательством.

В случае изменения размера платы за содержание жилого помещения вследствие изменения размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, в связи с установлением (изменением) органами государственной власти субъектов Российской Федерации тарифов и (или) нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях использования и содержания общего имущества в многоквартирном доме, принятие решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за содержание жилого помещения не требуется.

127. Конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов при использовании и содержании общего имущества при наличии внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление коммунальной услуги с использованием соответственно холодной воды, горячей воды, электрической энергии и отведением сточных вод.

Х. Работы, выполняемые по аварийному ремонту.

128. Работы, выполняемые в рамках аварийного ремонта, должны обеспечивать оперативное устранение крупных повреждений, отказов, аварий конструкций и инженерного оборудования жилых зданий, сетей и объектов жилищного фонда.

129. При поступлении сигналов об аварии или повреждении магистральных сетей водопровода, канализации, теплоснабжения, телефонной сети, подземной электросиловой и сетевой сети, трансформаторных подстанций и вводных шкафов, газопроводов и газового оборудования, не относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, аварийная служба обязана сообщить в организации, осуществляющие содержание и/или аварийное обслуживание данного оборудования и проследить за выполнением необходимых работ указанными службами до полной ликвидации аварий.

130. Лицо, осуществляющее управление в многоквартирном доме, обязано обеспечить отдельный учет собранных и израсходованных денежных средств, предназначенных для финансирования работ, проведенных в рамках аварийного ремонта.

131. Работы, выполняемые в рамках аварийного ремонта, проводятся и финансируются из средств, предназначенных для финансирования работ, проведенных в рамках аварийного ремонта, без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на основании акта, составленного комиссией, состоящей из:

заявителя или лица, уполномоченного общим собранием собственников помещений на представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме;

работника организации, осуществляющей управление многоквартирным домом или аварийно-диспетчерской службы;

инженера организации, осуществляющей управление многоквартирным домом.

132. Расчет стоимости работ, выполняемых в рамках аварийного ремонта, осуществляется на основании сметы, выполненной согласно Основам ценообразования в строительстве.

133. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления расходы организации, осуществляющей управление многоквартирным домом на работы, выполняемых в рамках аварийного ремонта, оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы, предназначенной для финансирования работ, проведенных в рамках аварийного ремонта, полученная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству выполненных работ по аварийному ремонту в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном настоящими Правилами. При этом договором управления многоквартирным домом может быть предусмотрено иное распределение полученной управляющей организацией экономии.

134. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления расходы организации, осуществляющей

управление многоквартирным домом на работы, выполняемых в рамках аварийного ремонта, оказались больше тех, которые учитывались при установлении размера платы, предназначенной для финансирования работ, проведенных в рамках аварийного ремонта, организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, имеет право предъявить к оплате возникшую разницу собственникам помещений в многоквартирном доме в том случае, если аварийный ремонт, оплата которого не была предусмотрена при установлении размера платы, проводился по требованию органа государственного жилищного надзора.

В указанном случае возникшая разница предъявляется собственникам помещений в многоквартирном доме путем её распределения между собственниками помещений пропорционально занимаемой ими доле в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме и включения в ежемесячные счета на оплату содержания жилого помещения и коммунальных услуг.

Организация, осуществляющая управление многоквартирным домом не имеет права требовать оплаты указанной разницы, если необходимость проведения аварийного ремонта возникла по причине ненадлежащего качества оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных договором управления, что подтверждается в порядке, установленном настоящими Правилами.

XI. Работы, выполняемые по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

135. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

136. Текущий ремонт отдельных элементов многоквартирного дома осуществляется в соответствии с инструкцией по эксплуатации многоквартирного дома.

137. При отсутствии инструкции по эксплуатации многоквартирного дома или отсутствия в ней информации о сроках проведения текущего ремонта того или иного элемента текущий ремонт осуществляется в соответствии с требованиями, установленными нормативными и техническими документами, исходя из особенностей (материал изготовления, сложность конструкции, фактический износ и т.п.) элемента многоквартирного дома и местных условий.

138. Работы по текущему ремонту выполняются на основании предложений лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, которые выносятся на рассмотрение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в плановом и внеплановом порядке.

В плановом порядке лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, обязано ежегодно выносить для рассмотрения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или уполномоченному общим собранием совету многоквартирного дома план работ по текущему ремонту на год в срок не позднее первого квартала календарного года.

Во внеплановом порядке лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, обязано выносить для рассмотрения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или уполномоченному общим собранием совету многоквартирного дома внеплановые работы по текущему ремонту в срок не позднее тридцати дней с момента установления их необходимости выполнения.

139. В предложении лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, по проведению текущего ремонта общего имущества должны содержаться наименование и вид работ по текущему ремонту, расчет (смета) стоимости работ, а также предполагаемый срок выполнения работ.

140. В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об оснащении многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, такое решение должно содержать: сроки установки коллективного (общедомового) прибора учёта, решение о включении расходов на установку прибора учета в состав платы за содержание жилого помещения.

ХII. Порядок установления размера и предельных индексов изменения платы за жилищные услуги для собственников помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за жилищные услуги.

141. В структуре платы за содержание жилого помещения выделяется:

- а) плата за услуги по управлению многоквартирным домом;
- б) плата за услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме,
- в) плата за работы, выполняемые по аварийному ремонту;
- г) плата за работы, выполняемые по текущему ремонту;
- д) плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, если иное не установлено законодательством.

Размер платы за содержание жилого помещения определяется в рублях на 1 квадратный метр помещения (жилого, нежилого) в многоквартирном доме в месяц, за исключением размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который определяется по формулам в Приложении к настоящим Правилам.

142. При определении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья

либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Управляющая организация обязана представить собственникам помещений в таком доме предложение о размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме в целях принятия решения по вопросу об определении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме посредством размещения такого предложения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. В предложении управляющей организации о размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме должны содержаться расчет (смета) и обоснование размера платы за содержание жилого помещения в соответствии со структурой платы за жилое помещение, а в случае, если размер такой платы превышает размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, установленный органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - гг. Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований), - в том числе обоснование такого превышения, предусматривающее детализацию размера платы с указанием расчета годовой стоимости каждого вида работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием периодичности их выполнения. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

143. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений размер платы за содержание жилого помещения соответствует размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы на основании решения (решений) общего собрания собственников помещений.

При этом в состав указанной платы не включаются расходы на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

144. Размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, определяются органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного

потребительского кооператива на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

145. Размер платы за содержание жилого помещения и размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

146. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией собственники помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с частью 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации несут расходы на содержание общего имущества с учетом внесения платы за содержание жилого помещения нанимателями жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда. Если размер вносимой нанимателями таких жилых помещений платы меньше, чем размер платы, установленной в договоре управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем указанных жилых помещений в согласованном с управляющей организацией порядке.

147. При установлении размера платы за содержание жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме, не принявших решение о выборе способа управления многоквартирным домом в соответствии с частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) в структуру платы за содержание жилого помещения не включается плата за работы, выполняемые по текущему ремонту общего имущества. В указанном случае плату за работы, выполняемые по текущему ремонту, собственники вправе установить путем принятия решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

148. Плата за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, устанавливается на срок не более трех лет с возможностью проведения ее ежегодной индексации с учетом индекса потребительских цен на текущий год, установленного действующим Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации (далее - индекс потребительских цен).

149. Плата за работы, выполняемые по текущему ремонту, устанавливается собственниками помещений в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом. Лицо, осуществляющее управление в многоквартирном доме обязано обеспечить отдельный учет собранных и израсходованных денежных средств, предназначенных для

финансирования работ, выполняемых в рамках текущего ремонта. Денежные средства, собранные в целях проведения текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, носят целевой и накопительный характер. Сведения о количестве начисленных, собранных и израсходованных средств на текущий ремонт отражаются в отчете управляющей организации об исполнении условий договора управления многоквартирным домом.

ХIII. Правила изменения размера платы за жилищные услуги в случаях их оказания ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

150. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, органы управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющая организация, а при непосредственном управлении многоквартирным домом лица, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы (далее - ответственные лица), обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном настоящими Правилами.

151. Заявление об изменении размера платы может быть направлено лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, в письменной форме в течение месяца после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом.

152. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, которому в соответствии с пунктом 151 настоящих Правил направлено заявление, обязано в течение 2 рабочих дней с даты его получения направить соответственно собственнику помещения или нанимателю извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа.

При личном обращении на экземпляре заявления собственника помещения или нанимателя жилого помещения делается отметка о дате его приема и регистрационном номере.

153. В случаях, указанных в пункте 150 настоящих Правил, размер платы за содержание жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание жилого помещения. Размер уменьшения платы за содержание жилого помещения определяется по формуле:

$$\Delta P = \frac{P_y}{n_m} \times n_d, \text{ где:}$$

ΔP - размер уменьшения платы за содержание жилого помещения (рублей);

P_y - стоимость соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание жилого помещения (рублей);

n_m - количество календарных дней в месяце;

n_d - количество полных календарных дней, в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

154. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией стоимость отдельных услуг или работ (P_y), входящих в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, включаемых в плату за содержание жилого помещения, установленную для нанимателей уполномоченным органом местного самоуправления, отражается в смете, направляемой управляющей организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, в котором находятся жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда, в течение 10 рабочих дней после установления для нанимателей размера платы за содержание жилого помещения.

155. Для уменьшения размера платы за содержание жилого помещения, установленной для нанимателей, управляющая организация использует сведения о стоимости отдельных услуг или работ (P_y), содержащиеся в смете, направленной уполномоченным органом местного самоуправления.

156. При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо при непосредственном его управлении собственниками помещений изменение размера платы нанимателей осуществляется наймодателем в соответствии с настоящими Правилами.

157. Не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

158. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание жилого помещения.

159. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

160. В случае если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом управляющей организацией получена экономия в соответствии с частью 12 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации,

при определении качества оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, качество таких услуг и (или) работ считается ненадлежащим, если о ненадлежащем качестве таких услуг и (или) работ в период, за который управляющей организацией представлен отчет о выполнении указанного договора, составлялся акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

Порядок определения размера расходов в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме

1. Размер расходов граждан или организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на соответствующего вида коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества, определяется по формуле:

(формула 1)

$$P_i^{\text{кр}} = T^{\text{кр}} \times V_i^{\text{сои}},$$

где:

$T^{\text{кр}}$ - тариф на холодное водоснабжение, тариф на горячее водоснабжение, тариф на электрическую энергию (мощность) и тариф на отведение сточных вод, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации для населения, а в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) - цена (тариф) на электрическую энергию (мощность), установленная для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх такой социальной нормы (далее - тариф, установленный для населения);

$V_i^{\text{сои}}$ - объем соответствующего вида коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества в расчетном периоде, приходящийся на i -е жилое помещение или нежилое помещение в многоквартирном доме, рассчитанный в соответствии с пунктом 2 настоящего Приложения.

В случае установления двухкомпонентного тарифа на горячую воду или приготовления горячей воды с использованием внутридомового инженерного оборудования размер расходов граждан или организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на горячую воду определяется по формуле:

(формула 2)

$$P_i^{ГВ} = V_i^{ГВ} \times T^{ХВ} + V_i^{ГВ} \times N^{Под} \times T^{ТЭ},$$

где:

$V_i^{ГВ}$ - объем горячей воды, потребляемой при использовании и содержании общего имущества в расчетном периоде, приходящийся на i -е жилое помещение или нежилое помещение в многоквартирном доме, определенный в соответствии с пунктом 2 настоящего Приложения;

$T^{ХВ}$ - компонент на холодную воду или теплоноситель, являющийся составной частью установленного в соответствии с законодательством Российской Федерации тарифа на горячую воду для населения;

$N^{Под}$ - норматив расхода тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению;

$T^{ТЭ}$ - компонент на тепловую энергию, являющийся составной частью установленного в соответствии с законодательством Российской Федерации тарифа на горячую воду для населения.

2. Объем соответствующего вида коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества в расчетном периоде, приходящийся на i -е жилое помещение или нежилое помещение в многоквартирном доме:

а) при наличии коллективного (общедомового) прибора учета холодной воды, горячей воды, теплоносителя в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), электрической энергии и (или) сточных вод, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами б) и в) настоящего пункта, при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета холодной воды, горячей воды, теплоносителя в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), электрической энергии и (или) сточных вод, в случаях истечения 3 расчетных периодов (календарных месяцев) с даты выхода коллективного (общедомового) прибора учета из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяется по формуле:

(формула 3)

$$V_i^{\text{сои}} = N_1^{\text{сои}} \times S^{\text{ои}} \times \frac{S_i}{S_{\text{об}}},$$

где:

$N_1^{\text{сои}}$ - норматив потребления холодной воды, норматив потребления горячей воды, норматив потребления электрической энергии в целях использования и содержания общего имущества, установленные в соответствии с приложением № 1 к Правилам установления и определения нормативов потребления, и норматив отведения сточных вод в целях содержания общего имущества, определяемый путем суммирования нормативов потребления холодной и горячей воды в целях использования и содержания общего имущества;

$S^{\text{ои}}$ - общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества. При определении приходящегося на i -е жилое помещение или нежилое помещение объема холодной воды, горячей воды, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества за расчетный период, общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества определяется как суммарная площадь межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны (консьержа), не принадлежащих отдельным собственникам помещений, не являющихся частями квартир многоквартирного дома и предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме (согласно сведениям, указанным в технической документации на многоквартирный дом). При определении приходящегося на i -е жилое помещение или нежилое помещение объема электрической энергии, потребляемой при использовании и содержании общего имущества за расчетный период, общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества, определяется как суммарная площадь помещений, указанных в пунктах 1 и 2 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации;

S_i - площадь i -го жилого помещения или нежилого помещения в многоквартирном доме;

$S_{\text{об}}$ - общая площадь всех жилых помещений и нежилых помещений в многоквартирном доме;

б) при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса в случае принятия в соответствии

с частью 9² статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов на указанные цели, с последующей корректировкой на основании показаний коллективного (общедомового) прибора учета, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется по формуле:

(формула 4)

$$V_i^{\text{сои}} = V^{\text{ср}} \times \frac{S_i}{S_{\text{об}}}$$

где:

$V^{\text{ср}}$ - среднемесячный объем соответствующего вида коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества, рассчитанный как отношение разницы между объемом соответствующего вида коммунального ресурса, потребляемым в многоквартирном доме за предыдущий календарный год, а если период работы коллективного (общедомового) прибора учета составил менее одного календарного года, то за количество полных календарных месяцев работы такого прибора учета, определяемым по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, и суммой объемов соответствующего вида коммунальных услуг, потребляемых во всех помещениях многоквартирного дома за указанный период, определяемых по показаниям индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета, а при отсутствии индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета в жилых помещениях исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных услуг, кроме случаев, предусмотренных пунктом 59 Правил предоставления коммунальных услуг, и случаев, предусмотренных пунктом 59¹ Правил предоставления коммунальных услуг, при которых объем соответствующего вида коммунального ресурса определяется в соответствии с положениями указанных пунктов Правил предоставления коммунальных услуг, а в нежилых помещениях - в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации о водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, к количеству полных календарных месяцев, в которых потреблен такой объем;

S_i - площадь i -го жилого помещения или нежилого помещения в многоквартирном доме;

$S_{об}$ - общая площадь всех жилых помещений и нежилых помещений в многоквартирном доме.

В случае если $V^{ср}$ имеет отрицательную величину, то объем соответствующего вида коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества, приходящийся на i -е жилое помещение или нежилое помещение в многоквартирном доме, принимается равным 0.

в) при оснащении многоквартирного дома автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг определяется по формуле:

(формула 5)

$$V_i^{сои} = V^{АСУ} \times \frac{S_i}{S_{об}},$$

где:

$V^{АСУ}$ - объем соответствующего вида коммунального ресурса, потребляемого за расчетный период при использовании и содержании общего имущества, определяемый по данным автоматизированной информационно-измерительной системы учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг как разница между объемами потребления по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса и по показаниям за расчетный период индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета соответствующего вида коммунальных услуг, установленных в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома и входящих в состав указанной системы учета, а в случаях выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета определяемый в соответствии с положениями пункта 59 Правил предоставления коммунальных услуг;

S_i - площадь i -го жилого помещения или нежилого помещения в многоквартирном доме;

$S_{об}$ - общая площадь всех жилых помещений и нежилых помещений в многоквартирном доме.

По истечении предельного количества расчетных периодов, указанных в пункте 59 Правил предоставления коммунальных услуг, в случаях, предусмотренных пунктом 59 Правил предоставления коммунальных услуг, объем коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества, приходящийся на i -е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение в многоквартирном доме, определяется по формуле 6. По истечении предельного количества расчетных периодов, указанных в пункте 59¹ Правил предоставления коммунальных услуг, в случаях, предусмотренных пунктом 59¹ Правил предоставления коммунальных услуг, объем коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества, приходящийся на i -е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение в многоквартирном доме, определяется по формуле 3.

В случае если объем соответствующего вида коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества в расчетном периоде, приходящийся на i -е жилое помещение или нежилое помещение в многоквартирном доме, определяемый по формуле 5, имеет отрицательную величину, то указанный объем в следующих расчетных периодах подлежит уменьшению на такую величину, а в расчетном периоде принимается равным 0;

д) при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса в случае принятия в соответствии с частью 9² статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, определяется по формуле:

(формула 6)

$$V_i^{\text{сои}} = (V^{\text{д}} - \sum V_i) \times \frac{S_i}{S_{\text{об}}},$$

где:

V^d - объем соответствующего вида коммунального ресурса, потребляемого в многоквартирном доме за расчетный период, определяемый по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, которым оборудован многоквартирный дом, а в случаях, предусмотренных пунктом 59¹ Правил предоставления коммунальных услуг, определяемый в соответствии с положениями этого пункта;

$\sum V_i$ - сумма объемов соответствующего вида коммунальной услуги, потребляемой во всех помещениях многоквартирного дома за расчетный период, определяемых по показаниям индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета, а при отсутствии таких приборов - в жилых помещениях в соответствии с пунктом 59 Правил предоставления коммунальных услуг, а в нежилых помещениях - в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации о водоснабжении и водоотведении, электроснабжении и теплоснабжении;

S_i - площадь i -го жилого помещения или нежилого помещения в многоквартирном доме;

$S_{об}$ - общая площадь всех жилых помещений и нежилых помещений в многоквартирном доме.

В случае если объем соответствующего вида коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества в расчетном периоде, приходящийся на i -е жилое помещение или нежилое помещение в многоквартирном доме, определенный по формуле 6, имеет отрицательную величину, то объем соответствующего вида коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества, приходящийся на i -е жилое помещение или нежилое помещение в многоквартирном доме, в следующих расчетных периодах подлежит уменьшению на такую величину, а в расчетном периоде принимается равным 0.

В случае если коллективный (общедомовый) прибор учета и все индивидуальные, общие (квартирные) и комнатные приборы учета имеют одинаковые функциональные возможности по определению объемов потребления электрической энергии дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования электрической энергии, то объем электрической энергии, потребляемой при использовании и содержании общего имущества в расчетном периоде, приходящийся на i -е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение в

многоквартирном доме, определяется отдельно по каждому времени суток или иному критерию.

3. Величина, на которую корректируется размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества за период, за который проводится такой перерасчет (далее - период перерасчета) в случаях и сроки, которые предусмотрены пунктом 3 Правил определяется по формуле:

(формула 7)

$$P_i^{\Delta_{кр}} = \left(V^д \times T^{кр} - \sum V_i^п \times T^{кр} \right) \times \frac{S_i}{S_{об}} - \sum_i^K P_i^{кр}$$

где:

$V^д$ - объем соответствующего вида коммунального ресурса, потребляемого в многоквартирном доме за период перерасчета, определяемый по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, которым оборудован многоквартирный дом, а в случаях, предусмотренных пунктом 59¹ Правил предоставления коммунальных услуг), определяемый в соответствии с положениями пункта 59¹ Правил предоставления коммунальных услуг;

$T^{кр}$ - тариф, установленный для населения, действовавший в соответствующем месяце периода, за который производится корректировка (далее период перерасчета);

$\sum V_i^п$ - сумма объемов соответствующего вида коммунальной услуги, потребляемой во всех помещениях многоквартирного дома за период перерасчета, определяемых по показаниям индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета, а при отсутствии таких приборов - в жилых помещениях в соответствии с пунктом 59 Правил предоставления коммунальных услуг, а в нежилых помещениях - в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации о водоснабжении и водоотведении, электроснабжении и теплоснабжении;

$\sum_i^K P_i^{кр}$ - суммарный размер расходов на оплату соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемого при использовании и содержании общего имущества, предъявленный к оплате за период перерасчета в составе платы за

содержание жилого помещения, определенный по формуле 3 или 4 настоящего Приложения.

В случае если величина, на которую корректируется размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества за период перерасчета, определенная по формуле 7, равна нулю размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, не корректируется.

В случае если коллективный (общедомовый) прибор учета электрической энергии имеет функциональные возможности по определению объемов потребления электрической энергии дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования электрической энергии, то объем потребляемой за период перерасчета электрической энергии, определяемый по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, которым оборудован многоквартирный дом, а в случаях, предусмотренных пунктом 59¹ Правил предоставления коммунальных услуг, определяемый в соответствии с положениями указанного пункта, при расчете величины, на которую корректируется размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества за период перерасчета, определяется отдельно по каждому времени суток или иному критерию.

4. Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения на оплату соответствующего вида коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества, приходящийся на j -ю комнату (комнаты) в u -й коммунальной квартире определяется по формуле:

(формула 8)

$$P_{ju}^{кр} = T^{кр} \times V_{ju}^{сои},$$

где:

$T^{кр}$ - тариф, установленный для населения;

$V_{ju}^{\text{сои}}$ - объем соответствующего вида коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества за расчетный период, приходящийся на j -ю комнату (комнаты) в u -й коммунальной квартире.

5. Объем соответствующего вида коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества за расчетный период, приходящийся на j -ю комнату (комнаты) в u -й коммунальной квартире, определяется по формуле:

(формула 9)

$$V_{ju}^{\text{сои}} = V_u^{\text{сои}} \times \frac{S_{ju}}{S_u^k},$$

где:

$V_u^{\text{сои}}$ - объем соответствующего вида коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества за расчетный период, приходящийся на u -коммунальную квартиру в многоквартирном доме, определяемый в соответствии с пунктом 2 настоящего Приложения;

S_{ju} - площадь j -й комнаты (комнат) в u -й коммунальной квартире;

S_u^k - площадь комнат в u -й коммунальной квартире.

6. Величина, на которую корректируется размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества за период перерасчета, приходящийся на j -ю комнату (комнаты) в i -й коммунальной квартире, в случаях и в срок, которые предусмотрены пунктом 3 Правил, определяется по формуле:

(формула 10)

$$P_{ju}^{\Delta \text{кр}} = \frac{P_u^{\Delta \text{кр}} \times S_{ju}}{S_u^k},$$

где:

$P_u^{\Delta_{кр}}$ - величина, на которую корректируется размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества за период перерасчета, приходящийся на u -ю коммунальную квартиру, определенная в соответствии с пунктом 4 настоящего Приложения;

S_{ju} - площадь j -й комнаты (комнат) в u -й коммунальной квартире;

S_u^k - площадь комнат в u -й коммунальной квартире.