



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА**

**ОТДЕЛ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ЖИЛИЩНОГО КОНТРОЛЯ**

693000, РОССИЯ, ЮЖНО-САХАЛИНСК, УЛ. КАРЛА МАРКСА, Д.51,
офис 403 тел: (4242) 300-785 доб.1, факс 300-786

Руководителям управляющих
организаций городского округа
«Город Южно-Сахалинск»

от 25.06.2018 № 08-540

УПРЕЖДАЮЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Уважаемые руководители управляющих организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, в соответствии со ст.8.2 Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» от 26.12.2008 № 294-ФЗ на органы муниципального контроля возложена обязанность осуществления мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований в сфере подготовки жилищного фонда городского округа «Город Южно-Сахалинск» к эксплуатации в осенне-зимний период 2018-2019 годов.

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств.

Целью подготовки объектов жилищно-коммунального хозяйства к сезонной эксплуатации является обеспечение сроков и качества выполнения работ по обслуживанию (содержанию и ремонту) жилищного фонда, обеспечивающих нормативные требования проживания жителей и режимов функционирования инженерного оборудования в осенне-зимний период.

Для своевременного выявления дефектов и принятия мер по их устранению, до начала отопительного сезона обязательно необходимо проводить общий (плановый) осмотр (весенний, осенний) жилых зданий в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство. По результатам осмотра и недостатков, выявленных за прошедший отопительный период, формируются планы-графики ремонтных работ, в том числе направленных на подготовку многоквартирных домов и инженерного оборудования к эксплуатации следующего отопительного сезона

План-график ремонта должен включать в себя, в том числе, гидравлические

испытания систем отопления и горячего водоснабжения, их промывку, пробный пуск и наладочные работы с указанием сроков их проведения.

План-график подготовки жилищного фонда и его инженерного оборудования к эксплуатации в осенне-зимний отопительный период составляется собственником жилищного фонда или организацией по его обслуживанию и утверждается органами местного самоуправления на основе результатов весеннего осмотра и недостатков, выявленных за прошедший период.

Гидравлические испытания проводятся ежегодно после окончания и перед началом отопительного периода, а также после завершения ремонтных работ. Результаты испытаний оформляются актами.

Если результаты гидравлических испытаний не отвечают приведенным условиям, необходимо выявить и устранить утечки и провести повторное испытание системы. Промывка систем отопления и горячего водоснабжения проводится ежегодно, после окончания отопительного периода, а также завершения ремонтных работ с заменой трубопроводов. Системы промываются до достижения полного осветления воды. Для промывки используется водопроводная или техническая вода. Подключение систем, не прошедших промывку, не допускается. Диафрагмы и сопла элеваторов во время промывки системы отопления должны быть сняты.

При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в осенне-зимний период надлежит:

- устранить неисправности стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями;
- привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных прямиков;
- обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений, лифтов, исправность пожарных гидрантов.

Сроки начала и окончания подготовки к осенне-зимнему периоду каждого жилого дома, котельной, теплового пункта и теплового (элеваторного) узла утверждаются органом местного самоуправления (по предложению организации, обслуживающей указанный жилищный фонд) с учетом завершения всех работ **до 1 сентября**, включая проведение пробных топок центрального отопления и печей. Контроль за ходом работ по подготовке к осенне-зимнему отопительному сезону осуществляют органы местного самоуправления, собственники жилищного фонда и их уполномоченные и главные государственные жилищные инспекции.

Подготовке к осенне-зимнему отопительному периоду (проведение гидравлических испытаний, ремонт, проверка и наладка) подлежит весь комплекс устройств, обеспечивающих бесперебойную подачу тепла в квартиру (котельные, внутридомовые сети, групповые и местные тепловые пункты в домах, системы

отопления, вентиляции).

Котельные, тепловые пункты и узлы должны быть обеспечены средствами автоматизации, контроль-измерительными приборами (КИП), запорной регулирующей аппаратурой, схемами разводки систем отопления, ГВС, ХВС, приточно-вытяжной вентиляции, конструкциями с указанием использования оборудования при различных эксплуатационных режимах (наполнении, подпитке, спуске воды из систем отопления и др.), техническими паспортами оборудования, режимными картами, журналами записи параметров, журналами дефектов оборудования. Наружная поверхность запорной арматуры должна быть чистой, резьба смазана машинным маслом.

Должна быть выполнена наладка внутриквартальных сетей с корректировкой расчетных диаметров дросселирующих устройств на тепловом (элеваторном) узле.

Устройство газового хозяйства должны пройти наладку запорно-предохранительных клапанов и регуляторов давления на зимний период.

Оборудование насосных станций, систем противопожарного оборудования должно быть укомплектовано основным и резервным оборудованием, обеспечено автоматическое включение резервных насосов при отказе основных, отрегулировано и исправно.

В период подготовки жилищного фонда к работе в осенне-зимний отопительный период организуется:

- подготовка и переподготовка кадров работников котельных, тепловых пунктов, работников аварийной службы и рабочих текущего ремонта, дворников;
- подготовка аварийных служб (автотранспорта, оборудования, средств связи, инструментов и инвентаря, запасов материалов и инструктаж персонала);
- подготовка (восстановление) схем внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, центрального отопления и вентиляции, газа с указанием расположения запорной арматуры и выключателей (для слесарей и электриков по ликвидации аварий и неисправностей внутридомовых инженерных систем);
- в неотапливаемых помещениях обеспечивают ремонт изоляции труб водопровода и канализации, противопожарного водопровода.

При наличии воды в подвалах следует ее откачать, отключить и разобрать поливочный водопровод, утеплить водомерный узел, обеспечить бесперебойную работу канализационных выпусков, смотровых колодцев дворовой сети и общих выпусков в торцах здания от сборного трубопровода, проложенного в подвале (техподполье).

В неотапливаемых помещениях в период подготовки к осенне-зимнему отопительному периоду следует проверить состояние и произвести ремонт изоляции труб водопровода и канализации, ЦО и ГВС, утеплить противопожарный водопровод.

Продухи в подвалах и технических подпольях на зиму можно закрывать только в случае сильных морозов.

Начало отопительного сезона устанавливается органами местного

самоуправления.

Готовность объектов жилищно-коммунального хозяйства к эксплуатации в осенне-зимний отопительный сезон подтверждается наличием:

- паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях;
- актом на исправность автоматики безопасности и контроль-измерительных приборов (КИМ) котельных и инженерного оборудования зданий;
- актов технического состояния и исправности работы противопожарного оборудования;
- обеспечение топливом котельных и населения до начала отопительного сезона: твердого — не ниже 70% потребности отопительного сезона, жидкого - по наличию складов, но не менее среднемесячного расхода; запаса песка для посыпки тротуаров — из расчета не менее 3 — 4 м³ на 1 тыс.м² уборной площади;
- актов о готовности уборочной техники и инвентаря;
- актов о готовности к зиме с оценкой качества подготовки зданий и квартир к зиме и акта по каждому объекту, а также актов на испытания, промывку, наладку систем холодного, горячего водоснабжения и отопления.

Все акты утверждаются и сдаются до **15 сентября**.

Для оперативной и эффективной работы управляющей организации в период прохождения отопительного сезона необходимо обеспечить персонал:

- схемами основных узлов и стояков систем отопления и горячего водоснабжения;
- инструкциями по пуску, регулировке и опорожнению системы отопления и горячего водоснабжения;
- температурным графиком подающей и обратной воды в теплосети и в системе отопления;
- журналом регистрации работы систем отопления и горячего водоснабжения;
- номерами телефонов аварийных служб, ресурсоснабжающих организаций, скорой медицинской и неотложной помощи, пожарной охраны;
- инструментом и материалом для проведения мелкосрочного ремонта;
- ключами от подвальных и чердачных помещений многоквартирных домов.

В осенне-зимний отопительный период следует обеспечить бесперебойную работу канализационных выпусков, смотровых колодцев дворовой сети и общих выпусков в торцах зданиях от общего трубопровода, проложенного в подвале.

После окончания отопительного сезона оборудование котельных, тепловых сетей и тепловых пунктов всех систем отопления должно быть испытано гидравлическим давлением в соответствии с установленными требованиями.

Выявленные при испытаниях дефекты должны быть устранены, после чего проведены повторные испытания. Испытания тепловых сетей производятся в соответствии с установленными требованиями.

На основании вышеизложенного, Отдел муниципального жилищного контроля администрации города Южно-Сахалинска настоятельно рекомендует руководителям управляющих организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, принять неотложные эффективные меры по

подготовке жилищного фонда городского округа «Город Южно-Сахалинск» к эксплуатации в осенне-зимний период.

Рекомендации по подготовке жилищного фонда городского округа «Город Южно-Сахалинск» к эксплуатации в осенне-зимний период подготовлены в соответствии с требованиями действующего законодательства:

- Жилищным Кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в ред.04.06.2018);

- Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме»;

- Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

- Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

- Приказом Министерства энергетики РФ № 103 от 12.03.2013 «Об утверждении Правил оценки готовности к отопительному сезону».

Начальник отдела



А.М.Чучков