



**АДМИНИСТРАЦИЯ  
ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА**

**ОТДЕЛ МУНИЦИПАЛЬНОГО  
ЖИЛИЩНОГО КОНТРОЛЯ**

Руководителям управляющих  
организаций городского округа «Город  
Южно-Сахалинск»

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

03.06.2019 № 08-5176

О профилактике нарушений обязательных  
требований жилищного законодательства

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 при содержании помещений, являющихся местами общего пользования в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Государственного Комитета Российской Федерации по строительству и жилищному комплексу от 27.09.2003 № 170 (далее — Постановление № 170).

Так, инженерно-технические работники управляющих организаций по обслуживанию жилищного фонда во время периодических осмотров вышеуказанных помещений должны обращать внимание на техническое состояние ограждающих конструкций, температурно-влажностный режим и санитарное состояние в помещениях.

Содержание лестничных клеток может включать в себя:

техническое обслуживание (плановые, внеплановые осмотры, подготовка к сезонной эксплуатации, текущий ремонт конструктивных элементов и инженерных систем и домового оборудования);

капитальный ремонт в составе капитального или выборочного ремонта зданий;  
мероприятия, обеспечивающие нормативно-влажностный режим на лестничных клетках;

обслуживание мусоропроводов;

обслуживание автоматических запирающихся устройств, входных дверей, самозакрывающихся устройств;

обслуживание лифтового оборудования;

обслуживание системы ДУ;

организация дежурства в подъездах;

оборудование помещений для консержек с установкой телефона.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках; требуемое санитарное состояние лестничных клеток; нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках.

Окна и двери лестничных клеток должны иметь плотно пригнанные притворы с установкой уплотняющих прокладок. Лестничные клетки должны регулярно проветриваться с помощью форточек, фрамуг или створок окон на первом и верхнем этажах одновременно, а также через вентиляционные каналы и шахты; иметь температуру воздуха и воздухообмен согласно установленным требованиям.

Освещенность искусственным светом лестничных клеток должна приниматься по установленным нормам. Периодичность основных работ, выполняемых при уборке лестничных клеток, определяется в установленном порядке.

При использовании для уборки лестничных клеток централизованных вакуумных систем, сухую уборку и мойку пола лестничных площадок и маршей, а также обметание пола и стен, подоконников, отопительных приборов и т.д. следует производить не реже чем через пять дней, а стен - не менее двух раз в год. Мокрую уборку всех поверхностей в этом случае необходимо выполнять не реже одного раза в месяц.

Окраску лестничных клеток допускается производить улучшенными высококачественными, безводными составами. Поверхности, окрашенные малярными, безводными составами, должны иметь однотонную глянцевую или матовую поверхность. Не допускается просвечивание нижележащих слоев краски, отслоения, пятна, потеки; в местах сопряжения поверхностей, искривления линий, закраски высококачественной окраски в различные цвета.

Периодичность ремонта подъездов должна быть соблюдена один раз в пять или три года в зависимости от классификации зданий и физического износа. В деревянных жилых домах стены и потолки лестничных клеток и коридоров с внутренней стороны следует штукатурить или обрабатывать огнезащитным составом.

Наружные входные двери в подъезды и лестничные клетки должны иметь самозакрывающиеся устройства (доводчики), а также ограничители хода дверей (остановы). Для снижения теплопотерь и шума от ударов входных дверей при отсутствии самозакрывающихся устройств в притворах дверей следует устанавливать упругие уплотняющие прокладки.

На площадке перед наружными входными дверями рекомендуется устанавливать скребки и металлические решетки для очистки обуви от грязи и снега. Наружные площадки у входных дверей и тамбуры лестничных клеток следует систематически очищать от снега и наледи.

В многоэтажных домах (десять этажей и выше) двери в незадымляемые лестничные клетки должны иметь автоматические закрыватели без запорных устройств. Входы из лестничных клеток на чердак или кровлю (при бесчердачных крышах) должны отвечать установленным требованиям.

Использование лестничных клеток, а также площадок под первым маршем лестницы для размещения мастерских, кладовых и других целей не допускается. Под маршем лестниц в первом и цокольном этажах допускается устройство только помещений для узлов управления центрального отопления, водомерных узлов и

электрощитков, ограждаемых несгораемыми перегородками.

Размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов не допускается. Входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю не должны быть загроможденными. Располагаемые в лестничных клетках шкафы с электрощитками и электроизмерительными приборами, а также электромонтажные ниши должны быть всегда закрыты.

При обнаружении неисправностей газовых труб, выходящих на лестничную клетку, необходимо немедленно сообщить в аварийную службу, организации по эксплуатации газового хозяйства и одновременно организовать интенсивное проветривание лестничных клеток.

В ходе содержания чердачных помещений организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечить в них надлежащий температурно-влажностный режим, препятствующий выпадению конденсата на поверхности ограждающих конструкций; чистоту и доступность прохода ко всем элементам чердачного помещения.

Чердачные помещения должны иметь требуемый температурно-влажностный режим: в холодных чердачных помещениях - по расчету, исключающему конденсацию влаги на ограждающих конструкциях (но не более чем на 4 град. С выше температуры наружного воздуха); в теплых чердачных помещениях - по расчету, но не ниже 12 град. С.

Чердачные помещения должны иметь ходовые доски и приставные лестницы для выхода на крышу, а также двери и люки с плотно пригнанными притворами, не должны быть захламленными строительным мусором, домашними и прочими вещами и оборудованием.

Входные двери или люки (для чердачных помещений с запасными, напорными и расширительными баками) выхода на кровлю должны быть утеплены, оборудованы уплотняющими прокладками, всегда закрыты на замок (один комплект ключей от которого необходимо хранить у дежурного диспетчера ОДС или в комнате техника-мастера организации по обслуживанию жилищного фонда, а второй - в одной из ближайших квартир верхнего этажа), о чем делается соответствующая надпись на люке.

Вход в чердачное помещение и на крышу следует разрешать только работникам организаций по обслуживанию жилищного фонда, непосредственно занятым техническим надзором и выполняющим ремонтные работы, а также работникам эксплуатационных организаций, оборудование которых расположено на крыше и в чердачном помещении.

В теплых чердаках следует проводить уборку помещений от мусора не реже одного раза в год с очисткой стальных сеток на оголовках вентиляционных каналов и на входе вытяжной шахты; дезинфекцию всего объема чердачного помещения при появлении насекомых; побелку дымовых труб, стен, потолка и внутренних поверхностей вентиляционных шахт один раз в три года.

Использование чердачных помещений под мастерские, для сушки белья и под складские помещения не допускается.

Содержание подвалов и технических подполий

Организация по обслуживанию жилищного фонда при содержании подвалов и

технических подполий должна обеспечить в них температурно-влажностный режим согласно установленным требованиям, препятствующий выпадению конденсата на поверхностях ограждающих конструкций; чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья; защиту помещений от проникновения животных: грызунов, кошек, собак.

Подвалы и технические подполья должны проветриваться регулярно в течение всего года с помощью вытяжных каналов, вентиляционных отверстий в окнах и цоколе или других устройств при обеспечении не менее чем однократного воздухообмена. Продухи в цоколях зданий должны быть открыты. Проветривание подполья следует проводить в сухие и неморозные дни.

В случае выпадения на поверхностях конструкций конденсата или появления плесени необходимо устранить источники увлажнения воздуха и обеспечить интенсивное проветривание подвала или технического подполья через окна и двери, устанавливая в них дверные полотна и оконные переплеты с решетками или жалюзи. В подвалах и подпольях с глухими стенами при необходимости следует пробить в цоколе не менее двух вентиляционных отверстий в каждой секции дома, расположив их в противоположных стенах и оборудовав жалюзийными решетками или вытяжными вентиляторами.

Входные двери в техническое подполье, подвал должны быть закрыты на замок (ключи хранятся в организациях по содержанию жилищного фонда, ОДС, у дворника, рабочих, проживающих в этих домах), о месте хранения делается специальная надпись на двери. Доступ к транзитным инженерным коммуникациям, проходящим через помещения, представителей соответствующих организаций по обслуживанию жилищного фонда и городского коммунального хозяйства должен быть обеспечен в любое время суток.

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.

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

В соответствии с санитарными нормами и правилами организация по обслуживанию жилищного фонда должна регулярно проводить дератизацию и дезинфекцию по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях.

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 соблюдению обязательных требований при содержании помещений, являющихся местами общего пользования в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Государственного Комитета Российской Федерации по строительству и жилищному комплексу от 27.09.2003 № 170 (далее — Постановление № 170)

Исполняющий обязанности начальника Отдела



С.П.Панкова