

## **Рекомендации для управляющих организаций по подготовке обслуживаемого жилищного фонда городского округа «Город Южно-Сахалинск» к эксплуатации в осенне-зимний период**

Отделом муниципального жилищного контроля администрации города Южно-Сахалинска рекомендации по подготовке жилищного фонда городского округа «Город Южно-Сахалинск» к эксплуатации в осенне-зимний период подготовлены в соответствии с требованиями действующего законодательства:

- Жилищный Кодекс РФ от 28.12.2004 № 188-ФЗ;
- постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» от 13.08.2006 № 491;
- постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011 № 354;
- постановление Госстроя РФ «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 № 170;
- Приказ Министерства энергетики России «Об утверждении Правил эксплуатации тепловых энергоустановок» от 24.03.2003 № 115;
- Приказ Министерства энергетики РФ «Об утверждении Правил оценки готовности к отопительному сезону» от 12.03.2013 № 103.

С целью обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности, соблюдения требований надежности и безопасности многоквартирных домов, создания благоприятных условий проживания, безопасности жизни и здоровью граждан, а также постоянной готовности внутридомовых инженерных систем, приборов и оборудования к транспортировке коммунальных ресурсов потребителям, организации, управляющие жилищным фондом (управляющие компании, товарищества собственников жилья) обязаны обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирных домах.

Для своевременного выявления дефектов и принятия мер по их устранению управляющие организации в ходе технической эксплуатации жилищного фонда проводят плановые осмотры (весенний, осенний) общего имущества в многоквартирных домах. По результатам весеннего осмотра и недостатков, выявленных за прошедший отопительный период, управляющие организации формируют план-график ремонтных работ, в том числе направленных на подготовку многоквартирных домов и инженерного оборудования к эксплуатации в зимний период.

План-график ремонта должен включать в себя также гидравлические испытания систем отопления и горячего водоснабжения, их промывку, пробный пуск и наладочные работы с указанием сроков их проведения. 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 сезонной эксплуатации также устраняются 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.

Тепловые пункты и узлы должны быть обеспечены контрольно-измерительными приборами, запорной регулирующей аппаратурой, схемами разводки систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, техническими паспортами на оборудования, режимными картами, журналами записи параметров, журналами дефектов оборудования. Задвижки и вентили должны быть пронумерованы согласно схеме. Наружная поверхность запорной арматуры должна быть чистой, резьба смазана машинным маслом. В неотапливаемых помещениях следует проверить состояние и произвести ремонт изоляции труб водопровода, канализации, отопления и горячего водоснабжения.

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 помощи, пожарной охраны;
- инструментом и материалом для проведения мелкосрочного ремонта;
- ключами от подвалов и чердаков многоквартирных домов.

Проверка выполнения плана-графика проводится управляющей организацией с участием представителей совета многоквартирного дома в ходе осеннего осмотра. Готовность многоквартирного дома к эксплуатации в зимних условиях подтверждается:

- актом с оценкой качества подготовки;
- актом на гидравлическое испытание и промывку систем отопления и горячего водоснабжения;
- паспортом готовности дома (рекомендуемая форма содержится в приложении № 9 постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170).

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

Сроки начала и окончания подготовки жилищного фонда и основных систем жизнеобеспечения к предстоящему отопительному сезону устанавливаются нормативно-правовым актом органа местного самоуправления.

Контроль за ходом подготовки объектов жилищно-коммунального хозяйства городского округа «Город Южно-Сахалинск» к эксплуатации в зимний период осуществляют структурные подразделения администрации города Южно-Сахалинска во взаимодействии с Государственной жилищной инспекцией Сахалинской области и прокуратурой города Южно-Сахалинска.