

**Сезонное содержание
общего имущества
многоквартирного дома:**

**понятия, требования, проверка готовности
и вопросы энергоэффективности**

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

Общее имущество – включает в себя земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, 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.

Придомовая территория - территория, отведенная в установленном порядке под один жилой дом, многоквартирный жилой дом и связанные с ним хозяйственные и технические здания и сооружения.

Уборка территории - комплекс мероприятий, связанных с регулярной очисткой территории открытого грунта и территорий с твердым покрытием от грязи, мусора, снега, льда, газонов - от мусора, а также со сбором и вывозом в специально отведенные для этого места отходов производства и потребления, листвы, другого мусора; иные мероприятия, направленные на обеспечение экологического и санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

Обустройство и содержание общего имущества, а именно придомовой территории включают в себя:

- наличие оборудованных детских, спортивных площадок, площадок для отдыха взрослых, хозяйственных площадок, мест для сбора и(или) накопления отходов и урн, площадок для временной стоянки машин (размеры площадок определяются по укрупненным показателям в расчете на одного жителя);

- наличие дорожек и подъездов к жилым домам;

- искусственное освещение дворовых территорий;

- осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

- уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

- сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

- организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;

- меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

- содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

- текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

- проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Не допускается огораживание земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, с нарушением следующих требований:

ограждение должно быть:

-расположено в границах предоставленного земельного участка;

-высотой не более 2,2 м;

-выполнено в виде металлической решетки, проницаемой для взгляда, установленной на стойках (металлических, бетонных или кирпичных);

-металлические элементы ограждения не должны иметь коррозии;

-основания ограждений (при наличии) должны быть выполнены из камня или бетона высотой не более 0,3 м;

-допускается использовать в виде ограждений живую изгородь;

запрещается устанавливать ограждения:

- в нарушение требований пожарной безопасности по обеспечению проезда к объектам, расположенным на земельном участке или прилегающих территориях,

- в местах, обеспечивающих проход пешеходов и проезд транспорта к территории общего пользования или к объектам, расположенным на прилегающих территориях, в том числе на основании сервитута.



ДОРОЖКИ И ПОДЪЕЗДЫ К ЖИЛЫМ ДОМАМ

Дорожка должна иметь ширину 2,5-3 м, покрытие должно быть из асфальта или плитки с учетом возможности зимней и летней механизированной уборки.

Прогулочные дорожки, ведущие к площадкам различного назначения, должны иметь ширину от 0,75 до 1,5 м и любое твердое покрытие.

Покрытие дорог и площадок во дворах выполняется в зависимости от их назначения:

-асфальтовое - на проездах, тротуарах, площадках для стоянки автомашин, пешеходных дорожках,
-щебеночное - на площадках для отдыха.

Покрытие дорог, площадок и дорожек должно быть ровным, без выступов и провалов, чистым, не загроможденным посторонними предметами, строительным и бытовым мусором и другими отходами.

На земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом, участки с открытым грунтом должны быть озеленены (созданы газоны и (или) цветники, высажены зеленые насаждения).

Бортовой камень из естественных пород или искусственный из песчаного бетона устанавливается по краям транзитных дорожек микрорайона, а также подъездов к контейнерам и к площадкам для мусоросборников.

Высота бортового камня над покрытием должна быть 10-15 см, бортовые полосы должны быть без сколов и разрушений.

Уборка тротуаров и дворовых территорий производится вручную или тротуароуборочными, подметально-уборочными и поливо-моечными машинами. Места, недоступные для машин, убираются вручную до начала работы этих машин. Уборка производится, в основном, в поздние вечерние или ранние утренние часы, когда количество пешеходов незначительно.

ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ ДОМА

Каждый двор жилого дома при условии обеспечения проезда специальной техники и транспорта оперативных и иных служб должен включать следующие планировочные элементы благоустройства со специальным оборудованием: детские игровые площадки, хозяйственно-бытовую площадку, стоянку для автомашин.

По решению соответствующего территориального органа администрации города Перми планировочные элементы могут размещаться на несколько жилых домов.

Оборудование планировочных элементов благоустройства придомовых территорий многоквартирных жилых домов должно осуществляться за счет собственников квартир данных жилых домов:

-детские игровые площадки размещаются в непосредственной близости от жилых зданий. Со стороны площадок другого назначения или проездов и автостоянок детские площадки должны быть отделены газонами с посадками деревьев и кустарников в живой изгороди.

Выход на площадки следует организовывать с пешеходных дорожек, а не с проездов или улиц с движением транспорта. Площадки не должны быть проходными, запрещается организовывать входы на детские площадки через автостоянки около домов.

Детские игровые площадки должны освещаться в вечернее время и носить функциональный характер, осветительные установки могут быть встроенными в малые формы.

Детские площадки должны быть оборудованы: песочницами, качелями, горками, каруселями, скамейками, навесами и др.

Малые архитектурные формы должны быть заводского изготовления, окрашены порошковой краской, без повреждений, выступающих гвоздей, деревянные - из остроганного материала, металлические - без выступов, заусениц;

Спортивные площадки следует размещать на группу домов на расстоянии не менее 25 м от окон жилых домов.

Виды спортивных площадок: баскетбольные, волейбольные, теннисные и др.;

В состав **хозяйственно-бытовых площадок** входят площадки для сушки белья и/или площадки для чистки ковров.

Вход на площадку организовывается с пешеходной дорожки или тропинок.

Площадка должна быть оборудована конструкцией для сушки белья и/или чистки ковров, иметь твердое основание. Крепить веревки для сушки белья к деревьям запрещается.

Расстояние от хозяйственной площадки до окон жилых домов должно составлять не менее 20 м;

Стоянка автомобилей на газонах, цветниках, местах посадки зеленых насаждений, детских и спортивных площадках, тротуарах и других неорганизованных для этих целей местах запрещается.

На площадках для временной стоянки автомобилей запрещается производить работы по ремонту и мойке машин.



СБОР И НАКОПЛЕНИЕ ОТХОДОВ

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, должен содержаться в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, принимаемых в соответствии с ним иных правовых актов по вопросам содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Сбор и(или) накопление отходов производится исключительно в местах сбора и(или) накопления отходов. Сбор и накопление твердых бытовых отходов на территории города Перми производится в следующие типы контейнеров:

- тип «А» – заглубленный контейнер емкостью 3/ 5 куб.м.;
- тип «Б» - бункер закрытого типа емкостью 6 - 12 куб.м.;
- тип «В» - евроконтейнер емкостью 0,7 -1,3 куб.м .

Общие требования к месту сбора и накопления отходов:

- специальные площадки для размещения контейнеров;
- удобный подъезд для транспорта;
- площадка должна быть открыта, с водонепроницаемым твердым покрытием (замощением) и желательна ограждена зелеными насаждениями;
- размещение информационного аншлага с указанием полного наименования владельца, телефона и места его нахождения, графика вывоза отходов;
- место для сбора крупногабаритного мусора.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ

Складирование в контейнеры для отходов крупногабаритного и строительного мусора, листья и веток;

Сжигание мусора внутри контейнера для отходов, бункеров и другого специального оборудования для сбора отходов в местах и вблизи контейнерных площадок;
Выливание жидких отходов и воды в контейнеры для отходов.

Домовладения, не имеющие канализации, должны иметь утепленные выгребы дворовых туалетов и сборники для жидких отходов. Собственники жилых домов не должны допускать отведение сточных вод за пределы предоставленного земельного участка.

Урны, места для сбора и(или) накопления отходов, туалетные выгребы должны своевременно очищаться, дезинфицироваться и содержаться в исправном состоянии.

Дезинфекция мест для сбора и(или) накопления отходов обеспечивается владельцами мест сбора и(или) накопления отходов в установленные сроки.

Емкости под пищевые отходы подвергаются мытью и дезинфекции не подлежат.

Подготовка к погрузке мусора и очистка контейнеров, выгребных ям, очистка территорий после погрузки мусора и отходов в спецавтомшины (в случае отсутствия в договоре на удаление отходов обязанности по уборке мусора, образовавшегося при выгрузке из контейнеров в мусоровоз, специализированной организацией) производится силами и за счет владельцев мест сбора и(или) накопления отходов.



тип «А»



тип «Б»



тип «В»

СЕЗОННЫЙ СОСТАВ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

Работы в холодный период года:

- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
- сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;
- очистка придомовой территории от снежного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
- очистка придомовой территории от наледи и льда;
- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.



Зимняя уборка включает: подметание и сдвигание снега, посыпка наледи песком или смесью песка с хлоридами, удаление снега и снежно-ледяных образований.

Неуплотненный, свежевыпавший снег толщиной слоя до 2 см подметается метлой, а свыше 2 см сдвигается с помощью движка.

При ручной уборке снег с усовершенствованных покрытий убирается полностью - «под скребок», с неусовершенствованных покрытий и с территорий без покрытий снег убирается не полностью - «под движок», при этом оставляется слой снега для его последующего уплотнения.

При механизированной уборке машинами снег высотой до 2 см убирается щеткой, при большей высоте снега - плугом и щеткой. Убираемый снег должен сдвигаться во дворах - к местам складирования.

Для удаления отдельных образований льда толщиной до 2 см производится предварительная обработка этих образований хлоридами.

При гололеде производится посыпка территорий песком с помощью машин (с пескоразбрасывающим устройством) или вручную. Для посыпки применяется крупнозернистый и среднезернистый речной песок, не содержащий камней и глинистых включений. Песок предварительно просеивается через сито с отверстиями диаметром 5 мм.

ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ ПО УБОРКЕ ТЕРРИТОРИЙ ДОМОВЛАДЕНИЙ в ЗИМНИЙ ПЕРИОД

Вид уборочных работ	Периодичность
Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	Через 3 часа во время снегопада
Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда
Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда
Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток в дни без снегопада
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Промывка урн	1 раз в месяц

Протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей	2 раза в холодный период
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
Сдвигание свежевывавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки

Наружные площадки у входных дверей и тамбуры лестничных клеток следует систематически очищать от снега и наледи.

Чистка кровли от наледей и сосулек - по мере необходимости.

Мягкие кровли от снега не очищают, 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 от снега и льда крыш должна поручаться рабочим, знающим правила содержания кровли, имеющие допуск к работе на высоте, и выполняться только деревянными лопатами.

Повреждение кровли, свесов, желобов и водоприемных воронок необходимо устранять немедленно.

На кровлях с уклоном катов более 45 градусов и свободным сбрасыванием воды (черепичных, гонтовых, драночных) очищать снег следует только в разжелобках, над карнизами и в других местах скопления снега.

Стальные скатные кровли (особенно свесы) и желоба следует покрывать специальными составами, предотвращающими образование наледей.

Крышу с наружным водоотводом необходимо периодически очищать от снега (не допускается накопление снега слоем более 30 см; при оттепелях снег следует сбрасывать при меньшей толщине).

Очистку снега с пологоскатных железобетонных крыш с внутренним водостоком необходимо производить только в случае протечек на отдельных участках.

Внутренние водостоки должны быть постоянно очищены от снега, наледей.

Водоотводные воронки внутреннего водостока должны быть оборудованы защитными решетками, установленными на прижимном кольце, и колпаками с дренажными отверстиями. Их надлежит периодически очищать от мусора и наледи. В районах с холодными зимами водоприемные воронки следует устанавливать с электроподогревателями на стояках непосредственно под нижней поверхностью крыши. Стояки внутреннего водостока, проходящие в чердачном помещении, следует утеплять по расчету.

Крыши с наружным водоотводом необходимо периодически очищать от снега.

На участках территории, где производятся работы по сбрасыванию снега с крыш, необходимо обеспечить безопасность пешеходов.



Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

- подметание и уборка придомовой территории;
- очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;
- уборка и выкашивание газонов;
- прочистка ливневой канализации;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.

Летняя уборка включает в себя: подметание, мойку или поливку придомовых территорий вручную или с помощью спецмашин, уход за газонами.

Очистка кровли от мусора и грязи производится два раза в год: весной и осенью. Внутренние водостоки должны быть постоянно очищены от грязи, листьев.

ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ ПО УБОРКЕ ТЕРРИТОРИЙ ДОМОВЛАДЕНИЙ в ЛЕТНИЙ ПЕРИОД

Вид уборочных работ	Периодичность
Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в двое суток
Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см	1 раз в двое суток (50% территории)
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Промывка урн	2 раза в месяц
Протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей	5 раз в теплый период
Уборка газонов	1 раз в двое суток
Поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в двое суток
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в двое суток
Мойка территории	3 раза в теплый период



ПОДГОТОВКА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА К ЗИМНЕМУ ПЕРИОДУ

Подготовка дома к грядущей зиме должна начинаться весной, сразу же по завершении прошедшего отопительного сезона. В это время года эксплуатирующей организации следует провести осмотр дома, после чего заняться ликвидацией выявленных дефектов.

К основным **ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ ВИДАМ РАБОТ**, которые следует выполнить, относятся:

1. Устранение неисправностей стен, фасадов, крыш, подвальных и чердачных перекрытий, проемов, оконных и дверных заполнений, внутренних систем тепло-водо-электроснабжения и установок с газовыми нагревателями.
2. Обеспечение беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от спусков и входов в подвал.
3. Обеспечение надлежащей гидроизоляции фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправности пожарных гидрантов;

4. Проведение гидравлических испытаний, ремонта, поверки и наладки комплекса устройств, обеспечивающих бесперебойную подачу тепла в квартиры (внутридомовых сетей, групповых и местных тепловых пунктов в домах, систем отопления, вентиляции).

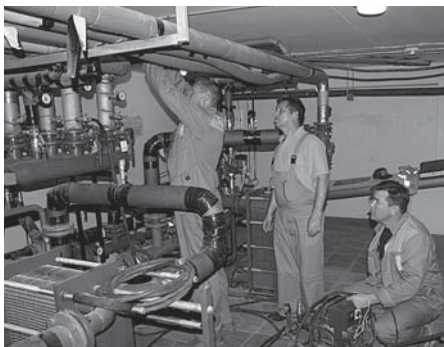
5. Обеспечение оборудования насосных станций, противопожарных систем основным и резервным оборудованием, автоматического включения резервных насосов при отказе основных.

6. Ликвидация утечек воды в подвалах, обеспечение бесперебойной работы канализационных выпусков, смотровых колодцев дворовой сети и общих выпусков в торцах здания от сборного трубопровода, проложенного в техническом подполье;

7. Замена выбитых окон на лестничных клетках (в зимнее время температура в подъездах должна быть не ниже + 16 градусов и при этом их следует регулярно проветривать).

8. Очистка кровли от мусора и грязи.

9. Завоз песка для посыпки тротуаров из расчета не менее 3 куб. м на 1 тыс. кв. метров убираемой площади и соли из расчета не менее 3 – 5% массы песка или ее заменителя.



Эксплуатирующим организациям рекомендуется выполнять ряд дополнительных работ:

- Утепление оконных и балконных проемов.
- Замена разбитых стекол окон и балконных дверей.
- Утепление входных дверей в квартиры.
- Утепление чердачных перекрытий.
- Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
- Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
- Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
- Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
- Ремонт и укрепление входных дверей в подъезд.

Контроль за выполнением работ в первую очередь должны осуществлять собственники жилья – как заказчики услуг по договору управления многоквартирным домом.

Готовность объектов жилищно-коммунального хозяйства к эксплуатации в зимних условиях подтверждается наличием:

- паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях;
- актов на исправность автоматики безопасности и контрольно-измерительных приборов (КИП) котельных и инженерного оборудования зданий;
- актов технического состояния и исправности работы противопожарного оборудования;
- обеспеченности 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 уборочной 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.

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

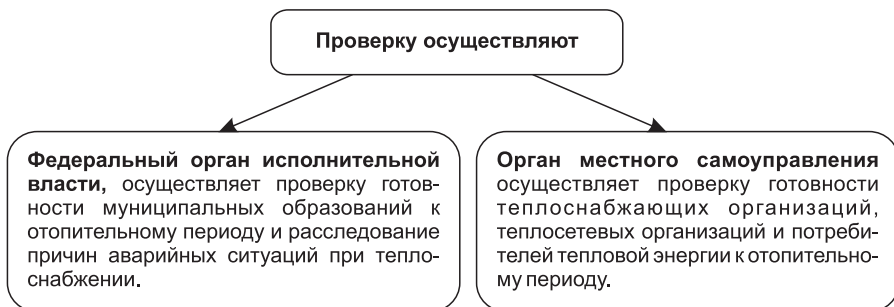
Теплоснабжение - обеспечение потребителей тепловой энергией, теплоносителем, в том числе поддержание мощности.

Теплоснабжающая организация - организация, осуществляющая продажу потребителям и (или) теплоснабжающим организациям произведенных или приобретенных тепловой энергии (мощности), теплоносителя и владеющая на праве собственности или ином законном основании источниками тепловой энергии и (или) тепловыми сетями в системе теплоснабжения, посредством которой осуществляется теплоснабжение потребителей тепловой энергии.

ПРОВЕРКА ГОТОВНОСТИ К ОТОПИТЕЛЬНОМУ ПЕРИОДУ

Проверке готовности к отопительному периоду подлежат:

- 1) муниципальные образования;
- 2) теплоснабжающие организации и теплосетевые организации;
- 3) потребители тепловой энергии, теплопотребляющие установки которых подключены (технологически присоединены) к системе теплоснабжения.



ЦЕЛЬ ПРОВЕРКИ:

• **МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ** - в определении наличия плана действий по ликвидации последствий аварийных ситуаций с применением электронного моделирования аварийных ситуаций, системы мониторинга состояния системы теплоснабжения, механизма оперативно-диспетчерского управления в системе теплоснабжения.

• **ТЕПЛОСНАБЖАЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ТЕПЛОСЕТЕВЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ** - в определении соответствия источников тепловой энергии и тепловых сетей требованиям, установленным правилами оценки готовности к отопительному периоду, наличия соглашения об управлении системой теплоснабжения, готовности указанных организаций к выполнению графика тепловых нагрузок, поддержанию температурного графика, утвержденного схемой теплоснабжения, соблюдению критериев надежности теплоснабжения, установленных техническими регламентами, а источников тепловой энергии также в целях подтверждения наличия нормативных запасов топлива.

• **ПОТРЕБИТЕЛЕЙ** - в определении их соответствия требованиям, установленным правилами оценки готовности к отопительному периоду, в том числе готовности их теплопотребляющих установок к работе, а также в целях определения их готовности к обеспечению указанного в договоре теплоснабжения режима потребления, отсутствию задолженности за поставленные тепловую энергию (мощность), теплоноситель, организации коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя.

ТРЕБОВАНИЯ ПО ГОТОВНОСТИ К ОТОПИТЕЛЬНОМУ ПЕРИОДУ ДЛЯ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ТЕПЛА

В целях оценки готовности потребителей тепловой энергии к отопительному периоду уполномоченным органом проверяются:

- 1) устранение выявленных в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы тепловых энергоустановок;
 - 2) проведение промывки оборудования и коммуникаций теплопотребляющих установок;
 - 3) разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению;
 - 4) выполнение плана ремонтных работ и качество их выполнения;
 - 5) состояние тепловых сетей, принадлежащих потребителю тепловой энергии;
 - 6) состояние утепления зданий (чердаки, лестничные клетки, подвалы, двери) и центральных тепловых пунктов, а также индивидуальных тепловых пунктов;
 - 7) состояние трубопроводов, арматуры и тепловой изоляции в пределах тепловых пунктов;
 - 8) работоспособность защиты систем теплопотребления;
 - 9) наличие паспортов теплопотребляющих установок, принципиальных схем и инструкций для обслуживающего персонала и соответствие их действительности;
 - 10) отсутствие прямых соединений оборудования тепловых пунктов с водопроводом и канализацией;
 - 11) плотность оборудования тепловых пунктов;
 - 12) наличие собственных и (или) привлеченных ремонтных бригад и обеспеченность их материально-техническими ресурсами для осуществления надлежащей эксплуатации теплопотребляющих установок;
 - 13) проведение испытания оборудования теплопотребляющих установок на плотность и прочность.
- Обстоятельства, при наличии которых составляется акт с замечаниями и паспорт готовности к отопительному периоду многоквартирному дому не предоставляется до устранения замечаний:
- 1) отсутствие и не рабочее состояние приборов учета, автоматических регуляторов (при их наличии);
 - 2) отсутствие пломб на расчетных шайбах и соплах элеваторов;
 - 3) наличие задолженности за поставленную тепловую энергию (мощность), теплоноситель;
 - 4) надежность теплоснабжения потребителей тепловой энергии с учетом климатических условий в соответствии с критериями.

КРИТЕРИИ НАДЕЖНОСТИ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ С УЧЕТОМ КЛИМАТИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ

Потребители тепловой энергии по надежности теплоснабжения делятся на три категории:

- **первая категория** - потребители, в отношении которых не допускается перерывов в подаче тепловой энергии и снижения температуры
- **вторая категория** - потребители, в отношении которых допускается снижение температуры в отапливаемых помещениях на период ликвидации аварии, но не более 54 ч; **жилых и общественных зданий** до 12 °С; промышленных зданий до 8 °С;
- **третья категория** - остальные потребители.

При этом, во время аварийных ситуаций на источнике тепловой энергии или в тепловых сетях в течение всего ремонтно-восстановительного периода должны обеспечиваться (если иные режимы не предусмотрены договором теплоснабжения):

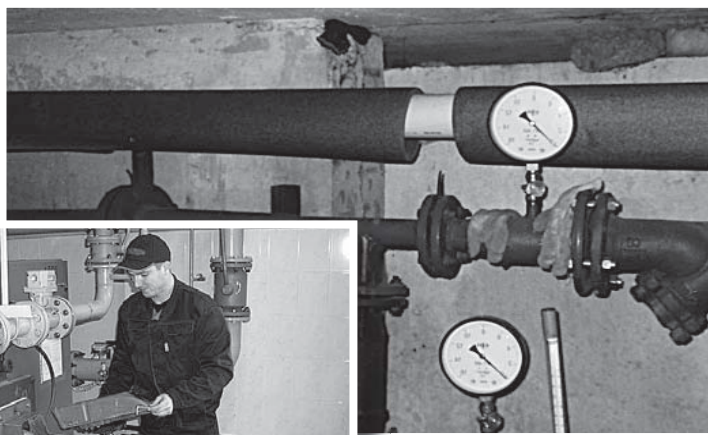
- подача тепловой энергии (теплоносителя) в полном объеме потребителям первой категории;
- подача тепловой энергии (теплоносителя) на отопление и вентиляцию жилищно-коммунальным и промышленным потребителям второй и третьей категорий в размерах, утв. Приказом Минэнерго России от 12.03.2013 № 103;
- согласованный сторонами договора теплоснабжения аварийный режим расхода пара и технологической горячей воды;
- согласованный сторонами договора теплоснабжения аварийный тепловой режим работы неотключаемых вентиляционных систем;
- среднесуточный расход теплоты за отопительный период на горячее водоснабжение (при невозможности его отключения).

ТРЕБОВАНИЯ ПО ГОТОВНОСТИ К ОТОПИТЕЛЬНОМУ ПЕРИОДУ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ

В целях оценки готовности муниципальных образований к отопительному периоду уполномоченным органом проверяются:

- 1) наличие плана действий по ликвидации последствий аварийных ситуаций с применением электронного моделирования аварийных ситуаций;
- 2) наличие системы мониторинга состояния системы теплоснабжения;
- 3) наличие механизма оперативно-диспетчерского управления в системе теплоснабжения;
- 4) выполнение требований по оценке готовности к отопительному периоду теплоснабжающих и теплосетевых организаций, а также потребителей тепловой энергии.

Таким образом, при отсутствии готовности к отопительному периоду каждого многоквартирного дома – муниципальное образование не получит паспорт готовности к отопительному периоду.



ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

Энергосбережение - комплекс мер, направленных на повышение комфортности проживания и снижение объемов потребляемых энергоресурсов (тепловой и электрической энергии, газа, холодной и горячей воды) в жилом доме или общественном здании.

В многоквартирных домах ответственность за него возложена на ТСЖ и управляющие компании.

Как следует из содержания ряда законодательных документов, в ряде случаев речь можно вести о новой жилищной услуге, которую собственникам впоследствии предстоит оплачивать, заключив энергосервисный договор (2-3). Однако при этом в ходе выполнения работ по энергосбережению в здании снижаются расходы на объемы потребляемых коммунальных ресурсов.

Экономия должна достигаться за счет повышения энергетической эффективности объекта путем его модернизации, внедрения новых стройматериалов и оборудования.

ПОТЕРИ ТЕПЛА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

В нашей стране в жилых домах расход тепла на отопление и горячее водоснабжение - главный вид потребления энергии. Источниками потерь тепла в жилых зданиях являются:

- 1) разница температур в помещении и на улице - чем она больше, тем больше теплопотери;
- 2) теплоизоляционные свойства ограждающих конструкций (стен, перекрытий, окон). Основные потери тепловой энергии зданий приходится на стены, крышу, окна и полы. Значительная часть тепла покидает помещение через системы вентиляции.

Скрытые дефекты зданий, в результате которых тепло начинает «убегать» из дома, могут возникать и из-за некачественно выполненных строительных работ, и из-за ошибок в проектировании, и из-за старения конструкций дома и теплоизолирующих материалов.

В 2009 году принят Федеральный закон «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Согласно которому собственники зданий, строений, сооружений, собственников помещений в многоквартирных домах обязаны обеспечивать соответствие зданий установленным требованиям энергетической эффективности и требованиям их оснащённости приборами учета используемых энергетических ресурсов в течение всего срока их службы путем организации их надлежащей эксплуатации и своевременного устранения выявленных несоответствий.

В целях повышения уровня энергосбережения в жилищном фонде и его энергетической эффективности в перечень требований к содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме с 2009 года включены требования о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома.

Рациональное использование энергии в многоквартирных домах может сократить энергетические затраты как минимум на 30-35%, что влечет сокращение затрат на энергоресурсы в доме.

РАБОТЫ, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЕ МЕРОПРИЯТИЯМ ПО ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЮ.

Установка общедомового узла учета.

Установка узлов учета как общедомовых, так и поквартирных. Позволяет отказаться от оплаты по завышенному нормативу потребления коммунальных услуг и платить за фактически расходуемые ресурсы. Таким образом, у собственников здания появляется экономический стимул вкладывать деньги в выполняемые мероприятия по энергосбережению.

Оснащение узлов учета системой диспетчеризации - новым оборудованием, осуществляющим контроль над качеством поступающих в МКД коммунальных услуг, включая такие факторы, как время подачи и перерыва (контроль качества всех коммунальных услуг), температура (контроль качества тепловой энергии и горячей воды), напряжение (контроль качества электроэнергии). В случае несоответствия энергоресурса в течение определенного отрезка времени требованиям законодательства, на основании показаний оборудования можно производить перерасчет, даже если в эти моменты потребитель в нем не нуждался. Внедрение системы диспетчеризации не является обязательным условием, но это оборудование неизбежно будет дополнительно стимулировать к выполнению работ по энергосбережению и одновременно предоставит информации о наиболее энергорассточительных местах в здании.

Энергоаудит здания - относится к дорогостоящим работам по обследованию объекта на предмет энергорасточительности, целесообразность которых многие эксперты ставят под сомнение. Большинство многоквартирных домов пребывают в проблемном состоянии, зачастую не требующим получения столь подробных данных.

Заключение энергосервисного договора - на основании полученной информации об объекте составляется бизнес-план и собственники подписывают с управляющей организацией документ на выполнение работ по энергосбережению, в результате которых в доме должно снизиться потребление коммунальных ресурсов и повыситься качество проживания.

ОСНОВНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПОВЫШЕНИЮ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ ДОМА.

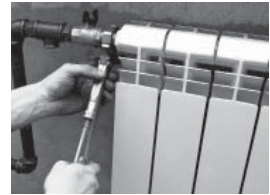
Повышение теплового сопротивления ограждающих конструкций:

- Облицовка наружных стен, технического этажа, кровли, перекрытий над подвалом теплоизоляционными плитами;
- Устройство в ограждениях/фасадах прослоек, вентилируемых отводимых из помещений воздухом;
- Применение теплозащитных штукатурок;
- Остекление балконов и лоджий.
- Замена /применение современных окон с многокамерными стеклопакетами и переплетами с повышенным тепловым сопротивлением;
- Установка дополнительных тамбуров при входных дверях подъездов и в квартирах.



Повышение энергоэффективности системы отопления:

- замена чугунных радиаторов на более эффективные алюминиевые;
- установка термостатов и регуляторов температуры на радиаторы;
- применение систем поквартирного учета тепла (теплосчетчики, индикаторы тепла, температуры);
- применение регулируемого отпуска тепла (по времени суток, по погодным условиям, по температуре в помещениях);
- применение контроллеров в управлении работой теплопункта;
- сезонная промывка отопительной системы;
- установка фильтров сетевой воды на входе и выходе отопительной системы;
- использование неметаллических трубопроводов;
- теплоизоляция труб в подвальном помещении дома;
- регулярное информирование жителей о состоянии системы отопления, потерях и нерациональном расходе тепла и мерах по повышению эффективности работы системы отопления.



Повышение качества вентиляции.

- 1.Исключение сквозняков в помещениях.
- 2.Экономия воды (горячей и холодной):
 - Установка в квартирах клавишных кранов и смесителей;
 - Установка двухрежимных смывных бачков.
 - Установка общедомовых счетчиков горячей и холодной воды;
 - Установка квартирных счетчиков расхода воды;
 - Установка счетчиков расхода воды в помещениях, имеющих обособленное потребление;
 - Установка стабилизаторов давления (понижение давление и выравнивание давления по этажам);
 - Теплоизоляция трубопроводов ГВС (подающего и циркуляционного);
- 3.Экономия электрической энергии.
 - Замена ламп накаливания в подъездах на люминесцентные энергосберегающие светильники;
 - Применение фотоакустических реле для управляемого включения источников света в подвалах, технических этажах и подъездах домов, пропаганда применения энергоэффективной бытовой техники класса A+, A++.



СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон РФ от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
2. Федеральный закон РФ от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
3. Федеральный закон РФ от 27 июля 2010 г. № 190-ФЗ «О теплоснабжении»;
4. Федеральный закон РФ от 07 декабря 2011 г. № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»;
5. Постановление Правительства Российской Федерации от 08 августа 2012 г. № 808 «Об организации теплоснабжения в Российской Федерации и о внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 06 сентября 2012 г. №889 «О выводе в ремонт и из эксплуатации источников тепловой энергии и тепловых сетей»;
6. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290» О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
7. Постановление Правительства Пермского края от 25 мая 2007 г. № 104-П «О подготовке объектов жилищно-коммунального хозяйства, социальной сферы Пермского края к эксплуатации в осенне-зимний период»;
8. Постановления Правительства РФ №491 от 13 августа 2006 г.: «Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя... проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством РФ порядке перечень мероприятий»;
9. Постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
10. Приказ Министерства энергетики Российской Федерации от 12 марта 2013 г. № 103 «Об утверждении Правил оценки готовности к отопительному периоду»;
11. Приказ Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 09.12.1999 г. №139 «Об утверждении рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда».
12. Решение Пермской городской Думы от 29.01.2008 г. №4 «Об утверждении Правил благоустройства и содержания территорий города Перми».

Сезонное содержание общего имущества многоквартирного дома: понятия, требования, проверка готовности и вопросы энергоэффективности. Пермь, 2015 - 15 стр.

СОДЕРЖАНИЕ

Особенности содержания придомовых территорий	
Основные понятия.....	2
Земельный участок.....	3
Дорожки и подъезды к жилым домам.....	3
Планировочные элементы благоустройства придомовой территории.....	4
Сбор и накопление отходов.....	5
Сезонный состав работ и услуг по содержанию придомовой территории.....	5
Подготовка многоквартирного дома к зимнему периоду.....	8
Отопительный сезон в многоквартирном доме	
Основные понятия.....	10
Проверка готовности к отопительному сезону.....	10
Требования по готовности к отопительному периоду для потребителей тепла.....	11
Требования по готовности к отопительному периоду для муниципальных образований.....	12
Энергосбережение	
Основные понятия.....	13
Основные мероприятия по повышению энергоэффективности дома.....	14
Список используемой литературы.....	15

Изготовление брошюры в рамках программы 1.3 «Обеспечение эффективного управления многоквартирными домами в городе Перми», муниципальной программы «Развитие системы жилищно-коммунального хозяйства в городе Перми», утвержденной постановлением администрации города Перми от 20 октября 2014 года № 750, во исполнение задачи 1.3.1. «Повышение уровня просвещения собственников помещений многоквартирных домов в части жилищного законодательства в сфере управления многоквартирными домами» (мероприятие 1.3.1.1.2.) по муниципальному контракту № 5 от 15.04.2015 г.

Издание распространяется бесплатно.

Издание предназначено для инициативных групп граждан, органов территориального общественного самоуправления, сотрудников управляющих организаций, должностных лиц органов местного самоуправления, некоммерческих организаций, работающих по жилищной тематике.