

## Требования к содержанию и ремонту жилых помещений

3.2.4. Наймодатель в лице собственника государственного или муниципального жилищного фонда (уполномоченного собственника) обязан предложить нанимателю жилья в многоквартирном доме заключить в письменной форме договор социального найма, который должен содержать:

- обязанность наймодателя предоставить нанимателю жилое помещение за плату во владение и пользование; предоставить или обеспечить предоставление ему за плату коммунальные услуги; выполнить работы (услуги) по содержанию и ремонту жилищного фонда в соответствии с приводимым в договоре перечнем обязательных работ в счет ежемесячных платежей;
- права, обязанности и ответственность нанимателя по пользованию жильем;
- условия оплаты, ее размер и порядок определения и изменения при нарушении обязательств исполнителем;
- порядок выявления и регистрации отклонений от установленных критериев качества жилищных и коммунальных услуг;
- условия и порядок приостановления или ограничения предоставления жилищных и коммунальных услуг нанимателю, а также его выселения при нарушении им обязательств по оплате услуг;
- порядок и сроки устранения аварий и неисправностей;
- перечень членов семьи нанимателя, совместно с ним проживающих;
- ответственность наймодателя и нанимателя за нарушение жилищного законодательства.

К договору социального найма должны прилагаться: технический паспорт жилого помещения, акт приема-передачи жилого помещения.

3.2.5. Наймодатель в лице юридического или физического лица, которому жилищный фонд принадлежит на праве собственности, либо уполномоченной им управляющей организации (компании), должен заключить с нанимателем договор социального найма, в который должны быть включены условия найма жилья и условия, приведенные в п. 3.2.4.

3.2.6. Управляющая организация (компания) либо организация, осуществляющая работы по содержанию и ремонту жилищного фонда, обязаны предложить собственнику квартиры в многоквартирном доме заключить в письменной форме договор технического обслуживания жилья и предоставления коммунальных услуг, который должен содержать:

- условия, приведенные в п. 3.2.4, за исключением условий найма;
- перечень обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома, выполняемых в счет ежемесячной оплаты;
- акт проверки технического состояния жилого помещения.

3.2.7. Во всех договорах, упомянутых в пп. 3.2.4 - 3.2.6, должны гарантироваться соблюдение критериев качества обслуживания, устанавливаться размер оплаты услуг в соответствии с ценами и тарифами, определенными стандартами и (или) нормативами потребления ЖКУ, утвержденными органами местного самоуправления.

3.2.8. Договор с потребителем считается заключенным с момента его подписания сторонами или фактического начала пользования жилищными и

коммунальными услугами.

3.2.9. В случае если договор исполнителя с потребителем не заключен, то их права и обязанности определяются в соответствии с действующим законодательством.

### 3.3. Технологические требования

3.3.1. Для каждого вида работ по содержанию и ремонту жилищного фонда должна применяться (а при отсутствии - разрабатываться вновь) типовая технология выполнения работ.

3.3.2. Технология выполнения работ должна включать в себя:

- состав операций;

- последовательность выполнения операций;

- применяемые материалы, инструмент, приспособления, оснастку, механизмы.

3.3.3. Технология выполнения работ должна предусматривать применение наиболее эффективных и экономичных методов и способов выполнения работ, базирующихся на использовании:

- современных долговечных и экологически чистых материалов, сроки службы которых должны быть не менее 15 - 20 лет, а качество материала - не ниже, чем у ремонтируемого элемента конструкции или инженерной системы здания;

- машин, механизмов, электрифицированного инструмента, обеспечивающих минимизацию затрат ручного труда с учетом производства работ в условиях эксплуатируемого дома.

3.3.4. Технологию работ по механизированной уборке территорий целесообразно оформлять в виде маршрутно-технологической карты.

3.3.5. При привязке типовой технологической документации к конкретным условиям содержания и ремонта жилищного фонда необходимо уточнение состава и объемов работ, применяемых материалов и средств механизации, калькуляции трудовых затрат, графиков выполнения работ.

3.3.6. Технологическая документация на работы по содержанию и ремонту жилищного фонда, проводимые специализированными коммунальными организациями, должна согласовываться с управляющей организацией и/или организацией, обслуживающей жилищный фонд.

### 3.4. Требования к аварийному обслуживанию

3.4.1. С целью круглосуточного (включая выходные и праздничные дни) и незамедлительного устранения аварий и неисправностей во внутридомовых и на наружных инженерных сетях, находящихся на балансе муниципального образования, восстановления их дальнейшего функционирования создается единая аварийно-ремонтная служба города, муниципального образования или аварийно-ремонтная служба организации, обслуживающей жилищный фонд (далее - АРС). Перечень работ, выполняемых АРС, приведен в [Приложении 1 \(п. 3\)](#).

3.4.2. При авариях и неисправностях на наружных инженерных сетях, не находящихся на балансе муниципального образования, АРС должна осуществлять прием, регистрацию и вызов аварийных служб соответствующих коммунальных и

специализированных организаций.

3.4.3. Основными задачами АРС должны являться:

а) осуществление приема и регистрация заявок на аварийно-ремонтные работы и устранение неисправностей в специальном журнале (файле персонального компьютера) по установленной форме;

б) немедленное направление бригады рабочих (или рабочего) к месту аварии (неисправности) для производства работ;

в) выполнение работ по устранению аварий и неисправностей в инженерных сетях и оборудовании жилых домов в сроки в соответствии со стандартами, нормативами, установленными органами местного самоуправления;

г) обеспечение ограждения и патрулирования зон, представляющих опасность для населения в местах обнаружения аварийной ситуации;

д) доведение до сведения собственников жилищного фонда (в форме письменного извещения) факта выполнения аварийных работ, а при значительном износе инженерных сетей и оборудования - о необходимости выполнения работ по их полной или частичной замене;

е) в случаях, когда для устранения аварий необходимо отключение домов (секций) или квартир от инженерных сетей, ставить в известность управляющую организацию (компанию), организацию, обслуживающую данный жилищный фонд, для оповещения ими населения о таких отключениях;

ж) по распоряжению комиссии по борьбе со стихийными бедствиями при администрации муниципального образования и (или) штаба ГО и ЧС оповещение руководства собственника жилищного фонда, управляющей организации (компания) и (или) организации, обслуживающей жилищный фонд, и действия в соответствии с планом мероприятий по борьбе со стихийными бедствиями;

з) ведение учета деятельности службы и передача необходимой отчетной документации собственнику жилищного фонда, управляющей организации (компания).

3.4.4. АРС вправе:

а) производить по согласованию с администрацией муниципального образования, с собственником (уполномоченным собственником) жилья отключение от систем водоснабжения, тепло- и электроснабжения отдельных строений, секций зданий, стояков для производства ремонтных работ;

б) требовать от всех обслуживаемых потребителей, в том числе арендаторов нежилых помещений, свободного доступа аварийной бригады к объектам производства работ (подвал, водомерный узел, электрощитовая, тепловой пункт и т.д.);

в) для более оперативной ликвидации крупных аварий запрашивать у аварийных служб специализированных коммунальных организаций или у обслуживающей жилищный фонд организации дополнительный персонал и технические средства.

3.4.5. Функции АРС могут быть расширены путем применения технических средств диспетчерского контроля и управления инженерным оборудованием дома или группы домов.

Для этих целей должны применяться специально разработанные применительно к характеристике обслуживаемого жилищного фонда технические средства, обеспечивающие создание и функционирование систем диспетчеризации и связи на

базе объединенного диспетчерского пульта, как правило, совмещенного территориально с самой АРС, позволяющих осуществлять контроль и управление функционированием всех или отдельных видов следующего инженерного оборудования и отдельных элементов зданий:

- лифтов;
- систем отопления и горячего водоснабжения (тепловых пунктов, бойлерных, котельных, элеваторных узлов);
- систем холодного водоснабжения (насосных установок, водокачек), канализации;
- электрощитовых жилых домов, дежурного освещения лестничных клеток, подъездов и дворовых территорий;
- кодовых запирающих устройств, устройств видеонаблюдения в жилых домах;
- датчиков загазованности технических подполий и коллекторов;
- систем громкоговорящей (двухсторонней) связи с пассажирами лифтов, жильцами, консьержами, служебными помещениями, организацией по обслуживанию жилищного фонда;
- установок и средств автоматизированной противопожарной защиты зданий повышенной этажности;
- сигнализации несанкционированного открывания дверей подвалов, чердаков, машинных помещений лифтов, электрощитовых.

Образец договора  
на аварийное обслуживание (ликвидацию аварий и неисправностей  
внутридомового инженерного оборудования и дворовых  
(внутриквартальных) сетей)

Город, муниципальное образование " " \_\_\_\_\_ г.

Мы, нижеподписавшиеся, аварийно-ремонтная служба

\_\_\_\_\_  
(полное наименование)

именуемая в дальнейшем "Исполнитель", в лице начальника \_\_\_\_\_  
с одной стороны, и \_\_\_\_\_,  
именуемая в дальнейшем "Заказчик", в лице \_\_\_\_\_,  
с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Заказчик передает, а Исполнитель принимает на себя обязанности по ликвидации аварий и неисправностей внутридомового инженерного оборудования: водопровода, канализации, центрального отопления, горячего водоснабжения, электросетей, автоматических систем пожаротушения и дымоудаления, а также наружных сетей (если они находятся на балансе Заказчика) в жилых домах по следующим адресам:

2. Исполнитель обязан:

2.1. Принимать круглосуточно, включая выходные и праздничные дни, заявки на ликвидацию аварий и неисправностей по телефону, факсу или через диспетчерский пульт по адресу \_\_\_\_\_

2.2. По получении заявки немедленно выслать аварийную бригаду рабочих для ликвидации аварии или неисправности.

2.3. При необходимости локализовать аварию путем отключения отдельных стояков, участков или всей системы, имеющих повреждения, от общих сетей.

2.4. Ликвидировать неисправность сетей и оборудования путем устранения течи, прочистки мест засора, частичной или полной замены кранов, стенов и небольших участков труб (до 2 м), замены плавких вставок в электрощитах и т.п.

2.5. Производить необходимые для ликвидации аварии сопутствующие работы - откачку воды из подвала, вскрытие полов и пробивку отверстий и борозд, отрывку траншей.

2.6. При крупных авариях сообщать Заказчику в течение 24 ч о выполненных работах и давать предложения по проведению необходимого ремонта инженерного оборудования и ликвидации последствий аварии (штукатурно-малярные работы, заделка вскрытий и т.п.).

3. Заказчик обязан:

3.1. При вызове аварийно-ремонтной службы направлять представителя на место аварии или неисправности инженерных сетей.

3.2. Обеспечить свободный и своевременный доступ аварийной бригаде к инженерным сетям и оборудованию (тепловые и водомерные узлы, подвалы, щитовые и т.д.).

3.3. Выполнять предложения Исполнителя по ликвидации последствий аварии, организации содержания и ремонта инженерного оборудования, проведению мер по предотвращению аварийных ситуаций.

4. Стоимость обслуживания:

4.1. Общая площадь Заказчика, передаваемая Исполнителю на аварийное обслуживание, составляет \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>.

4.2. Стоимость аварийного обслуживания в составе стоимости содержания и ремонта 1 м<sup>2</sup> общей площади жилья в течение года установлена администрацией муниципального образования постановлением от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_.

4.3. Заказчик в течение 3 дней после заключения договора перечисляет на расчетный счет Исполнителя причитающуюся сумму средств за предстоящий квартал.

В последующем, не позднее 20-го числа месяца, предшествующего началу каждого очередного квартала, перечисляет 1/4 суммы договора.

За каждый день просрочки платежа Заказчик уплачивает Исполнителю пени в размере 0,5% суммы просроченного платежа.

5. Спорные вопросы между Исполнителем и Заказчиком разрешаются в порядке, установленном законом.

6. Срок действия настоящего договора устанавливается с "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. по "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г.

7. Юридические адреса сторон:

Исполнитель \_\_\_\_\_ (подпись)

Заказчик \_\_\_\_\_ (подпись)

*"Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004" (утв. Госстроем России) {КонсультантПлюс}*

### 3.8. Требования к качеству работ и услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда

3.8.1. Требования к качеству работ и услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда базируются на принципах наиболее полного учета потребностей нанимателей и собственников жилья (далее - потребителей) в многоквартирных жилых домах, а также конструктивных и планировочных особенностей жилых домов, форм организации управления и обслуживания жилищного фонда. При этом инструментарий определения критериев (показателей) качества жилищных услуг должен учитывать такие факторы, как многоаспектность качества, территориальные и прочие особенности предоставления услуг, экономические ограничения, дифференциация потребителей услуг и др.

3.8.2. Общими требованиями (критериями и показателями качества) к жилищным услугам являются обязательные требования безопасности для жизни и

здоровья людей; сохранности имущества и охраны окружающей среды; соответствия запросам и возможностям потребителей, которым адресуется услуга; комплексности - возможности получения не только основных, но и дополнительных услуг, создающих нормальные условия жизнедеятельности потребителей; этики обслуживания - гарантии вежливости, доброжелательности; коммуникабельности персонала; комфортности обслуживания.

3.8.3. Качество жилищных услуг - совокупность свойств и характеристик деятельности по обслуживанию жилых домов и территорий домовладений, обеспечивающая удовлетворение требований потребителей к условиям проживания.

Состав критериев и показателей качества услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда, методы их измерения и оценки определяются в соответствии с нормативными актами, утверждаемыми органами местного самоуправления, и могут включать в себя:

- оценку технического состояния жилищного фонда для целей бюджетного финансирования (может выражаться через показатель снижения износа жилищного фонда в среднем по городу, муниципальному образованию на удельный показатель затрат);

- оценку потребительских качеств жилого дома для целей установления платы за найм жилого помещения путем расчета коэффициента потребительских качеств;

- оценку качества работы организации по обслуживанию жилищного фонда.

3.8.4. Для оценки качества работы организации, обслуживающей жилищный фонд, например, в договоре подряда на содержание и ремонт жилищного фонда, может устанавливаться совокупность критериев, предусматривающих три уровня оценки качества работы: "хорошо", "удовлетворительно", "неудовлетворительно".

Оценка качества работ по содержанию и ремонту жилищного фонда может осуществляться путем оценки технического и санитарного состояния объекта обслуживания с применением системы единичных и комплексных показателей и расчетом обобщающего показателя. (Например, при оценке "хорошо" должны быть выполнены все работы в объеме и сроки, предусмотренные договором; конструктивные элементы зданий и системы инженерного оборудования должны быть исправны и функционировать в нормативном режиме; придомовая территория содержаться без замечаний; обоснованные обращения - жалобы - отсутствовать.)

3.8.5. Управляющая организация (компания) должна отслеживать удовлетворенность потребителей услугами - обратную связь путем проведения анализа количества и состава обращений потребителей в динамике или анкетного опроса жителей. Уровень удовлетворенности населения может определяться по следующей системе оценок:

- а) количество обращений потребителей и характер обращений;

- б) показатель отчуждения жителей от сферы жилищного обслуживания;

- в) частные оценки качества по видам жилищных услуг;

- г) интегральная оценка деятельности;

- д) результативность выполнения заявок;

- е) удовлетворенность работой организации по обслуживанию жилищного фонда.

3.8.6. Социально-экономической результирующей требований к качеству жилищных услуг должно являться:

- наличие в управляющей организации (компании), организации по

обслуживанию жилищного фонда открытой и доступной системы оценок их деятельности, выставляемых потребителями в той или иной описанной выше форме;

- возможность контроля объемов и качества работ (услуг) потребителями с помощью устанавливаемого порядка учета случаев предоставления услуг ненадлежащего качества и форм их регистрации;

- возможность корректировки размера оплаты услуг в сторону ее снижения при ненадлежащем их качестве.

*"Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004" (утв. Госстроем России) {КонсультантПлюс}*

### Требования к содержанию и ремонту лифтов

4.4.1. Жилые дома, в которых эксплуатируются лифты, относятся в соответствии с действующими нормативными правовыми актами к опасным производственным объектам и подлежат обязательной регистрации в Государственном реестре опасных производственных объектов в установленном порядке.

4.4.2. Организация содержания и ремонта лифтов, а также безопасного пользования лифтами в соответствии с действующими нормативными правовыми и нормативно-техническими документами является обязанностью владельца лифта - собственника жилого дома либо организации, обслуживающей жилищный фонд или в управлении которой находятся здания, оборудованные лифтами, в том числе товарищества, объединения собственников жилья.

4.4.3. В целях обеспечения надлежащего содержания и ремонта лифтов организация, обслуживающая жилищный фонд, в соответствии с действующими нормативными правовыми и нормативно-техническими документами обязана:

- обеспечивать соблюдение федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также нормативно-технических документов в области промышленной безопасности;

- иметь укомплектованный штат работников, занятых эксплуатацией лифтов;

- допускать к работе только лиц, удовлетворяющих соответствующим квалификационным требованиям и не имеющих медицинских противопоказаний к указанной работе;

- проводить подготовку и аттестацию работников в области промышленной безопасности;

- иметь комплект нормативных правовых актов и нормативных технических документов, устанавливающих правила ведения работ;

- обеспечивать производственный контроль за соблюдением требований промышленной безопасности;

- проводить техническое диагностирование, обследование лифтов и вывод лифтов из эксплуатации при истечении установленного срока;

- предотвращать проникновение в помещения лифта посторонних лиц;

- выполнять предписания органов Госгортехнадзора России и его должностных лиц, выдаваемые ими в соответствии со своими полномочиями;

- осуществлять мероприятия по локализации и ликвидации последствий аварий и несчастных случаев на лифте, содействие государственным органам в техническом

расследовании причин аварий и несчастных случаев на лифтах, а также принимать меры по устранению указанных причин и профилактике их предупреждения;

- проводить анализ причин возникновения инцидентов на лифтах, принимать меры по устранению указанных причин и профилактике подобных инцидентов;

- осуществлять меры по защите жизни и здоровья работников, занятых эксплуатацией лифтов; своевременно информировать соответствующие органы государственной власти об аварии и несчастном случае на лифте;

- вести учет аварий, инцидентов и несчастных случаев на лифте;

- представлять в установленном порядке в органы Госгортехнадзора России информацию о количестве аварий, инцидентов и несчастных случаев, причинах их возникновения и принятых мерах;

- страховать риск ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу физических лиц в случае аварии на лифтах весь срок их эксплуатации.

4.4.4. Нормативными техническими документами, регламентирующими обслуживание и ремонт лифтов, предусмотрены два блока работ:

- ежесменные осмотры лифта. При наличии оборудования лифтов системами диспетчерского контроля осмотры могут проводиться с другой цикличностью, согласованной с органом Госгортехнадзора России;

- система планово-предупредительных ремонтов, которая в отличие от действующей системы технического обслуживания и ремонта жилых зданий в целом включает в себя:

- а) систему технического обслуживания, состоящую из: периодических осмотров; текущих ремонтов; аварийно-технического обслуживания;

- б) систему восстановления ресурса лифта, состоящую из: капитального ремонта (замены оборудования); модернизации при эксплуатации.

4.4.5. Для технического обслуживания, капитального ремонта и модернизации лифтов организация, обслуживающая жилищный фонд, может привлекать специализированную организацию по лифтам, располагающую техническими средствами и квалифицированными специалистами.

В этом случае обязанности и ответственность при выполнении [пп. 4.4.3](#) и [4.4.4](#) определяются договором между организацией, обслуживающей жилищный фонд, и специализированной организацией.

В целях информирования потребителей услуг вышеуказанного вида деятельности об организациях, обеспечивающих высокое качество, проводится добровольная аккредитация этих организаций.

4.4.6. Деятельность по техническому диагностированию и обследованию лифтов, а также систем диспетчерского контроля осуществляется экспертными организациями.

4.4.7. Руководители, специалисты и члены аттестационных комиссий организаций, обслуживающих жилищный фонд, и специализированных организаций обязаны проходить подготовку и аттестацию по промышленной безопасности в порядке, установленном Госгортехнадзором России.

Указанные лица должны также проходить подготовку и проверку знаний по электробезопасности в установленном органами Госэнергонадзора порядке для получения соответствующей квалификационной группы.

4.4.8. Обслуживающий лифты персонал (электромеханики, лифтеры, диспетчеры) должен проходить обучение, аттестацию и проверку знаний

(периодическую и внеочередную) в объеме и порядке, установленном Госгортехнадзором России, а также подготовку и проверку знаний по электробезопасности в порядке, установленном органами Госэнергонадзора, для получения квалификационной группы в соответствии с выполняемой работой.

4.4.9. В соответствии с [Постановлением](#) Правительства РФ от 10.03.99 N 263 "Об организации производственного контроля за соблюдением требований промышленной безопасности на опасном производственном объекте" эксплуатирующая организация и (или) специализированная организация разрабатывают Положение о производственном контроле с учетом местных условий, которое после согласования с органом Госгортехнадзора России утверждается руководителем (руководителями) организации.

4.4.10. В кабине лифта и (или) на основном посадочном этаже должны вывешиваться Правила пользования лифтом: табличка с указанием номера телефона для связи с обслуживающим персоналом и аварийной службой.

В кабине должны быть указаны сведения: о грузоподъемности лифта, вместимости (количество человек), фирме-изготовителе и заводской номер.

4.4.11. Организация, обслуживающая жилищный фонд, обязана:

- а) обеспечивать бесперебойное электроснабжение электрооборудования лифта;
- б) обеспечивать исправность стационарного электрического освещения нормативной мощности: этажных площадок, проходов к машинному помещению;
- в) поддерживать надлежащее санитарное состояние пола и стен кабины лифта;
- г) обеспечивать выполнение следующих требований к содержанию лифта: не допускать загрязнение оборудования и конструкций лифта; производить по требованию специализированных организаций следующие ремонтно-строительные работы: ремонт полов, машинных, блочных помещений и приямков; установку и ремонт трапов в чердачных помещениях в местах, где подходы к машинным и блочным помещениям пересекаются с другими коммуникациями; не допускать перевозку жильцами и обслуживающим персоналом громоздких и тяжелых предметов, а при проведении ремонтных работ по дому - различных строительных материалов, оборудования и крупногабаритных лестниц; обеспечивать охрану лифтового оборудования от хищений и злоумышленного вывода его из строя.

4.4.12. Техническое состояние лифта устанавливается на основании технического диагностирования, осуществляемого путем полного, периодического и частичного технического освидетельствования, регламентированного [Правилами](#) устройства и безопасной эксплуатации лифта.

4.4.13. Лифт, отработавший срок службы, установленный в нормативной, конструкторской и эксплуатационной документации, стандартах, правилах безопасности, подвергается обследованию с целью определения возможности продления его безопасной эксплуатации.

Результаты технического диагностирования лифта отражаются в паспорте лифта и в актах установленной формы.

Результаты обследования лифта, отработавшего нормативный срок, отражаются в "Заключении экспертизы промышленной безопасности" о возможности продления срока безопасной эксплуатации лифта.

4.4.14. Деятельность по техническому диагностированию и обследованию лифтов, а также систем диспетчерского контроля осуществляется экспертными организациями, имеющими лицензию на экспертизу объектов промышленной

безопасности, выданную Госгортехнадзором России.

*"Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004" (утв. Госстроем России) {КонсультантПлюс}*

## ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ВХОДЯЩИХ В ПЛАТУ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ

1. Содержание общего имущества жилого дома <\*>:

-----

<\*> Указанные работы выполняются только при их обнаружении.

- а) стены и фасады:
  - отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки);
  - удаление элементов декора, представляющих опасность;
  - снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации;
  - укрепление козырьков, ограждений и перил крылец;
- б) крыши и водосточные системы:
  - уборка мусора и грязи с кровли;
  - удаление снега и наледи с кровель;
  - укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета;
  - укрепление защитной решетки водоприемной воронки;
  - прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока;
  - прочистка внутреннего металлического водостока от засорения;
  - прочистка внутреннего водостока из полиэтиленовых труб;
  - закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак;
  - укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком;
  - проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале;
  - антисептирование и антипирирование деревянных конструкций;
- в) оконные и дверные заполнения:
  - установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях;
  - укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях;
  - установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях;
  - закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки;
  - утепление оконных и дверных проемов;

г) внешнее благоустройство:  
укрепление флагодержателей, указателей улиц и лестниц;  
вывеска и снятие флагов;  
протирка указателей;  
закрытие и раскрытие продухов;  
установка урн;  
окраска урн;  
окраска решетчатых ограждений, ворот, оград;  
погрузка и разгрузка травы, листьев, веток; погрузка и разгрузка крупногабаритных бытовых отходов;  
агротехнические мероприятия по уходу за зелеными насаждениями;  
подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок;

д) санитарная уборка жилищного фонда:  
ежедневное влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей;

еженедельное влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа;

ежедневное влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов;

ежедневное мытье пола кабины лифта;

ежемесячное мытье лестничных площадок и маршей;

ежегодное (весной) мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков;

е) санитарная очистка придомовой территории:

постоянно:

уборка контейнерных площадок;

очистка урн от мусора;

холодный период:

уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка;

уборка снега с тротуаров и внутриквартальных проездов;

посыпка территории противогололедными составами и материалами;

теплый период:

подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см;

уборка и поливка газонов;

сезонное выкашивание газонов.

2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:

а) центральное отопление:

консервация и расконсервация систем центрального отопления;

регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилях и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;

регулировка и набивка сальников;

уплотнение сгонов;

очистка от накипи запорной арматуры;  
испытание систем центрального отопления;  
отключение радиаторов при их течи;  
очистка грязевиков воздухоотборников, вантузов;  
промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом;  
слив воды и наполнение водой системы отопления;  
ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;  
утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях;  
б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:  
смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентиляционных кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;  
уплотнение сгонов;  
регулировка смывных бачков в технических помещениях;  
прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения;  
временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках;  
консервация и расконсервация поливочной системы;  
утепление трубопроводов;  
прочистка дренажных систем;  
проверка исправности канализационной вытяжки;  
прочистка канализационных стояков от жировых отложений;  
проветривание канализационных колодцев;  
прочистка люков и закрытие крышек канализационных колодцев;  
прочистка дворовой канализационной сети;  
устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;  
утепление трубопроводов в технических подпольях;  
в) электроснабжение:  
замена перегоревших электроламп;  
укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки;  
прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах;  
ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов;  
снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков;  
проверка заземления электрокабелей;  
замеры сопротивления изоляции трубопроводов;  
проверка заземления оборудования;  
г) специальные общедомовые технические устройства:  
лифты:  
ежесуточные регламентные работы;  
круглосуточное аварийное обслуживание.  
Техническое обслуживание АППЗ, напольных электроплит, ПЗУ выполняется специализированными организациями в соответствии с Правилами эксплуатации и ремонта систем АППЗ, напольных электроплит, ПЗУ;  
мусоропроводы:  
удаление мусора из мусороприемных камер;

уборка мусороприемных камер;  
уборка вокруг загрузочных клапанов мусоропроводов;  
мойка сменных мусоросборников;  
мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода;  
дезинфекция мусоросборников;  
устранение засорений.

### 3. Аварийное обслуживание:

#### а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

ремонт и замена сгонов на трубопроводе;  
установка бандажей на трубопроводе;  
смена небольших участков трубопровода (до 2 м);  
ликвидация засора канализации внутри строения;  
ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца;  
заделка свищей и зачеканка раструбов;  
замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м),  
связанная с устранением засора или течи;

выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода;

#### б) центральное отопление:

ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;  
ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и  
нагревательных приборов;

ремонт и замена сгонов на трубопроводе;

смена небольших участков трубопровода (до 2 м);

выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;

#### в) электроснабжение:

замена (восстановление) неисправных участков электрической сети;

замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;

ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов),  
включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;

замена плавких вставок в электрощитах;

#### г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:

отрывка траншей;

откачка воды из подвала;

вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами;

отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.

## ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ВХОДЯЩИХ В ПЛАТУ ЗА РЕМОНТ ЖИЛЬЯ (ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ)

### 1. Фундаменты:

заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.;

устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.;

восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов;

усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.);

смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов, фундаментных "стульев" под деревянными зданиями;

устройство и ремонт вентиляционных продухов;

смена или ремонт отмостки;

восстановление приямков, входов в подвалы.

### 2. Стены и фасады:

заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен;

герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей;

заделка отверстий, гнезд, борозд;

восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов;

пескоструйная очистка, промывка фасадов, лоджий и балконов зданий до 2 этажей;

ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей; восстановление лепных деталей;

смена отдельных венцов, элементов каркаса; укрепление, утепление, конопатка пазов; смена участков обшивки деревянных стен;

утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях;

замена покрытий, выступающих частей по фасаду. Замена сливов на оконных проемах;

восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки;

ремонт и окраска фасадов одно- и двухэтажных зданий.

### 3. Перекрытия:

частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок); восстановление засыпки и стяжки; антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций;

заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий;

заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;

утепление верхних полок и стальных балок на чердаке, окраска балок.

### 4. Крыши:

усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки;

антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций;

все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и

других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.;

замена водосточных труб;

ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей;

замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров или радиостоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления;

восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления, вентиляционных коробов;

восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов;

ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия;

ремонт слуховых окон и выходов на крыши;

оборудование стационарных устройств для крепления страховочных канатов.

5. Оконные и дверные заполнения:

смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений;

установка доводчиков пружин, упоров и пр.;

смена оконных и дверных приборов.

6. Межквартирные перегородки:

усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок;

заделка трещин плитных перегородок, перекладка отдельных их участков;

заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:

заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок;

замена отдельных ступеней, проступей, подступенков;

частичная замена и укрепление металлических перил;

то же, элементов деревянных лестниц;

заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов; восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью, замена балконных решеток;

восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей;

устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.

8. Полы:

замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к обязательному имуществу дома;

замена (устройство) гидроизоляции полов в отдельных санитарных узлах квартир с полной сменой покрытия, вышедшего из строя по истечении нормативного срока службы.

9. Печи и очаги, пользователями которых являются более одной квартиры:

все виды работ по устранению неисправностей печей и очагов, перекладка их в отдельных случаях;

перекладка отдельных участков дымовых труб, патрубков боронов.

10. Внутренняя отделка:

восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами; облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными участками;

восстановление лепных деталей и розеток (включая квартиры зданий, находящихся под охраной Государственной инспекции по охране памятников архитектуры);

все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках), служебных квартирах, а также в квартирах после ремонта штукатурки и облицовки (кроме работ, подлежащих выполнению нанимателями, арендаторами и собственниками за свой счет).

11. Центральное отопление:

смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры;

установка (при необходимости) воздушных кранов;

утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов;

перекладка, обмуровка котлов, дутьевых каналов, боронов, дымовых труб в котельной;

смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников; гидравлические испытания систем;

замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности;

восстановление разрушенной тепловой изоляции.

12. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы;

смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей, моек, раковин, умывальников, унитазов, ванн, запорной арматуры в квартирах вследствие истечения их срока службы;

утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке;

замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц;

замена внутренних пожарных кранов;

ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности;

замена отдельных узлов водонагревательных колонок; замена дымоотводящих патрубков, вышедших из строя вследствие их физического износа;

прочистка ливневой и дворовой канализации, дренажа.

13. Электроснабжение и электротехнические устройства:

замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир (кроме мест общего пользования коммунальных квартир);

замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки);

замена светильников;  
замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов;

замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений и придомовых территорий;

замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания;

замена вышедших из строя конфорок, переключателей, нагревателей жарочного шкафа и других сменных элементов стационарных электроплит в квартирах.

#### 14. Вентиляция:

смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер;

#### 15. Специальные общедомовые технические устройства <\*>:

-----

<\*> Работы, производимые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованным государственными надзорными органами.

встроенные, пристроенные и крышные котельные и установки для нужд отопления и горячего водоснабжения;

установки, в том числе насосные, для снабжения питьевой водой, ее очистки (доочистки);

установки (устройства) для приема (канализования) и очистки сточных вод;  
общедомовые установки для принудительной вентиляции в домах повышенной этажности (свыше 9 этажей);

системы дымоудаления и пожаротушения;

переговорно-замочные устройства;

лифты;

автоматизированные тепловые пункты;

узлы учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения;

системы диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием.

#### 16. Внешнее благоустройство:

ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных и набивных дорожек и площадок, отмосток по периметру здания;

устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, посев трав;

замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха пенсионеров и инвалидов, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д.

**ПЕРЕЧЕНЬ  
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ ПО ЗАКАЗАМ И ЗА СЧЕТ  
СРЕДСТВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ**

1. Сантехнические работы:

устранение засоров канализации в квартире (кроме коммунальных);  
прочистка сифонов и участков трубопровода от сантехприбора до стояка;  
смена вентильной головки кранов смесителей;  
смена смесителя для умывальника <\*>;  
то же, для ванн с гибким шлангом;  
замена умывальников, моек, раковин, полотенцесушилок <\*>;  
ремонт смывного бачка со сменой устройств;  
установка запорной арматуры к смывному бачку;  
замена смывного бачка <\*>;  
замена унитазов всех видов <\*>;

-----  
<\*> Выполняются в период между капитальными ремонтами внутридомовых инженерных систем.

смена смывной трубы;  
установка кронштейнов под санитарные приборы;  
восстановление гидроизоляции в санузлах и ваннных комнатах <\*>.

-----  
<\*> Выполняются на основании акта технического обследования или экспертизы и в соответствии с проектом.

2. Электромонтажные работы:

смена неисправного выключателя для открытой проводки;  
то же, штепсельной розетки;  
смена выключателя для скрытой проводки с пробивкой гнезд;  
то же, штепсельной розетки;  
смена неисправного потолочного или настенного патрона;  
демонтаж щитка со счетчиком;  
установка щитка для электросчетчика;  
установка однофазного электросчетчика;  
прокладка электропроводки;  
ремонт или смена электропроводки от ввода в квартиру (кроме мест общего пользования в коммунальных квартирах);  
снятие неисправных выключателей или переключателей;  
замена электрических и газовых плит.

3. Столярные и стекольные работы:

ремонт оконных заполнений;

ремонт дверных заполнений;  
 смена неисправных оконных ручек;  
 смена неисправных дверных замков;  
 смена неисправных дверных ручек;  
 укрепление дверных и оконных коробок;  
 ремонт конструкций полов <\*>;  
 ремонт конструкций перегородок <\*>;  
 -----

<\*> Выполняются на основании письменного разрешения собственника, наймодателя.

ремонт покрытий полов (дощатых, паркетных, из линолеума, плитки ПВХ).

#### 4. Отделочные работы:

оштукатуривание стен, потолков, откосов по бетонной, кирпичной и деревянной поверхностям;

окраска потолков, откосов, оконных переплетов, дверных полотен;

окраска лоджий, этажерок балконов;

оклейка стен обоями;

ремонт, восстановление частями облицовки стен ванных комнат и кухонь керамической (пластмассовой) плиткой;

то же, на полах.

*"Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004" (утв. Госстроем России) {КонсультантПлюс}*

### СРЕДНИЕ ЗНАЧЕНИЯ КРИТЕРИЕВ ДОСТУПНОСТИ ДЛЯ ГРАЖДАН ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Критерий	Уровень доступности		
	высокий	доступный	недоступный
Доля расходов на коммунальные услуги в совокупном доходе семьи, %	от 6,3 до 7,2	от 7,2 до 8,6	свыше 8,6
Доля населения с доходами ниже прожиточного минимума, %	до 8	от 8 до 12	свыше 12
Уровень собираемости платежей за коммунальные услуги, %	от 92 до 95	от 85 до 92	ниже 85
Доля получателей субсидий на оплату коммунальных услуг в общей численности населения	не более 10	от 10 до 15	свыше 15

*Приказ Минрегиона РФ от 23.08.2010 N 378 "Об утверждении методических указаний по расчету предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги" {КонсультантПлюс}*

ОПИСАНИЕ  
ТИПОВЫХ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ ПРОЦЕССОВ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К  
ПЕРЕЧНЮ  
РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ,  
ВКЛЮЧАЮЩИХ МЕРОПРИЯТИЯ ПО МОДЕРНИЗАЦИИ ОТДЕЛЬНЫХ  
ЭЛЕМЕНТОВ  
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ РАЗЛИЧНЫХ  
ПЕРИОДОВ ПОСТРОЙКИ

В настоящем приложении приведены примеры по технологии проведения ремонтных работ применительно к перечню работ раздела 2.3 Методических рекомендаций.

Раздел I. Ремонт внутридомовых инженерных систем.

1. Ремонт или замена инженерных систем.

1.1. Ремонт или замена системы холодного водоснабжения, в том числе:

1.1.1. Ремонт или замена водомерных узлов.

Обследование трубопровода на его пригодность для монтажа счетчика или устройства водомерного узла.

Оборудование манометрами, термометрами, дополнительными вентилями, задвижками, перепусками для регулирования давления и температуры, электроприводами для удаленного управления потоками и другими устройствами.

Защита приборов, осуществляющих коммерческий учет холодной воды, от разборки и несанкционированного изменения показаний счетчика путем пломбирования.

При модернизации рекомендуется устанавливать счетчики потребления холодной воды отечественного и зарубежного производства, соответствующие российским санитарно-биологическим и техническим требованиям.

1.1.2. Ремонт или замена разводящих магистралей и стояков.

Демонтаж системы холодного водопровода полностью. Замена сети холодного водопровода в соответствии со СНиП 2.04.01-85.

Ремонт и замена разводящих магистралей и стояков системы холодного водоснабжения из стальных водогазопроводных оцинкованных труб в соответствии с ГОСТом 3262-75.

При модернизации в составе капитального ремонта - замена стальных труб на трубы из полиэтилена высокой плотности, из полипропилена ПП-1, ПП-3, из поливинилхлорида (ПВХ) или из металлопластика, соответствующим требованиям СНиП 2.04.01-85 с целью повышения надежности системы холодного водоснабжения: прокладка труб единым отрезком (без соединений) от точки водоразбора (коллектора) до точки водопотребления (сантехприбора) из металлопластика.

Применение коллекторной системы прокладки трубопроводов. Тепловое изолирование трубопроводов и арматуры, находящихся в неотапливаемых

помещениях.

Изолирование от конденсации влаги трубопроводов (кроме пожарных стояков), прокладываемых в каналах, шахтах, кабинах, тоннелях, а также в помещениях с повышенной влажностью.

При модернизации системы горячего и холодного водоснабжения - установка технических устройств (узлов управления горячей и холодной воды) для дистанционного удаленного управления потоками с помощью шаровых электроприводов при возникновении аварийной ситуации в системах водоснабжения.

1.1.3. Замена запорной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков в квартиру.

Монтаж запорной арматуры: задвижка или вентиль на каждом вводе в здание; вентиль у основания пожарных стояков на кольцевой разводящей сети для обеспечения возможности выключения на ремонт ее отдельных участков (не более чем полукольца); вентиль у основания стояков хозяйственно-питьевого водопровода в зданиях высотой более двух этажей; вентиль на ответвлениях к пяти и более водоразборным точкам; вентиль либо шаровой кран на ответвлениях в каждую квартиру; вентиль либо шаровой кран перед наружным поливочным краном.

Замена резьбовой сантехнической запорной арматуры на шаровую.

При применении веерной водоподачи (параллельное подключение нескольких пользователей к единому коллектору), каждый элемент веера, а также счетчики воды, насосы, водонапорные баки оснащаются запорной арматурой (шаровыми кранами) на входе и выходе.

1.1.4. Ремонт или замена в комплексе оборудования повысительных насосных установок.

Тип насосной установки и режим ее работы определяются на основании технико-экономического сравнения разработанных вариантов:

- непрерывно или периодически действующих насосов при отсутствии регулирующих емкостей;

- насосов производительностью, равной или превышающей максимальный часовой расход воды, работающих в повторно-кратковременном режиме совместно с гидропневматическими или водонапорными баками;

- непрерывно или периодически действующих насосов производительностью менее максимального часового расхода воды, работающих совместно с регулирующей емкостью.

Насосные установки, подающие воду на хозяйственно-питьевые, противопожарные и циркуляционные нужды, располагаются в помещениях тепловых пунктов, бойлерных и котельных.

Расположение гидропневматических баков допускается в технических этажах.

Присоединение насосов к сети после водомерного узла.

Размещение насосных установок в сухом и теплом изолированном помещении высотой не менее 2,2 м, устройство фундаментов под насосные агрегаты, возвышающиеся над уровнем пола не менее чем на 20 см, с устройством надежной звукоизоляции, состоящей из амортизаторов под агрегатами, эластичных подкладок и эластичных патрубков длиной не менее 1 м (виброустановок) на всасывающем и

напорном трубопроводе.

Устройство обводной линии с задвижкой и обратным клапаном в обход насосов, установка на напорной линии каждого насоса манометра, обратного клапана и задвижки или вентиля, а на всасывающей линии - задвижки.

1.1.5. Ремонт или замена оборудования, трубопроводов и оснащения пожарного водопровода.

Устройство внутреннего противопожарного водопровода в соответствии с табл. 1 СНиПа 2.04.01-85.

Расположение пожарных кранов на сетях противопожарного водопровода, преимущественно у выходов, на площадках отапливаемых лестничных клеток, в вестибюлях, коридорах, проходах и других наиболее доступных местах, не мешающих эвакуации людей.

Оборудование жилых домов высотой 10 и более этажей автоматическими системами противопожарной защиты, которые устанавливаются, как правило, на каждую секцию здания.

Закольцевание сети противопожарного водопровода, обеспечивающей две линии подачи воды для более высокой надежности водообеспечения

1.2. Ремонт или замена системы горячего водоснабжения, в том числе:

1.2.1. Ремонт или замена ТРЖ, теплообменников, бойлеров, насосных установок и другого оборудования (в составе общего имущества) в комплексе для приготовления и подачи горячей воды в распределительную сеть. Замена оборудования системы горячего водоснабжения при проведении капитального ремонта на аналогичное. При модернизации в составе капитального ремонта изношенное (устаревшее) оборудование заменяется на более современное, высокопроизводительное.

1.2.2. Ремонт или замена разводящих магистралей и стояков.

Демонтаж системы горячего водопровода полностью и устройство аналогичного в соответствии со СНиП 2.04.01-85.

При модернизации системы горячего водопровода в составе капитального ремонта замена стальных труб на трубы из современных материалов: полипропилен ПП-3, металлопластик.

Устройство на вводе в систему горячего водоснабжения водомерных узлов на подающей и циркуляционной трубах, но без обводной линии.

Установка при модернизации счетчиков потребления горячей воды различного типа: крыльчатые, турбинные, тахометрические, электромагнитные, универсальные (ГОСТ 2874-82).

При давлении на вводах ГВС в дома более 0,45 МПа - установка регуляторов давления.

Установка фильтров тонкой и грубой очистки воды.

При модернизации системы горячего и холодного водоснабжения установка технических устройств (узлов управления горячей и холодной воды) для дистанционного удаленного управления потоками с помощью шаровых электроприводов при возникновении аварийной ситуации в системах

водоснабжения.

1.2.3. Замена запорной арматуры, в том числе на ответвлениях от стояков в квартиру.

Замена поврежденных вентилях старого типа на новые.

Применение параллельных задвижек на горячем водоснабжении диаметром до 50 мм включительно, запорной арматуры: бронзовой, латунной или из термостойких пластмасс.

Установка запорной арматуры и приборов учета тепловой энергии и теплоносителя (термометры и манометры) на вводе трубопроводов системы ГВС в здание до и после задвижек (с выводом показаний на диспетчерский пульт). Применение дистанционного управления и контроля температуры и давления в системе ГВС из диспетчерского пункта с регистрацией температуры и давления теплоносителя по показаниям термометров и манометров соответствующего проекту класса точности.

1.3. Ремонт или замена системы водоотведения (канализования), в том числе:

1.3.1. Ремонт или замена выпусков, сборных трубопроводов, стояков и вытяжек.

Демонтаж системы канализации полностью и ее устройство вновь, включая выпуски из зданий.

При модернизации, с учетом требований прочности, коррозионной стойкости, экономии расходуемых материалов, рекомендуется использование труб из полипропилена (ПП-1), поливинилхлорида (ПВХ), чугунных, асбестоцементных, бетонных, железобетонных.

При наличии наружной системы дождевой канализации - устройство выпусков в наружную сеть без устройства перепуска и гидрозатвора.

Устройство гидравлических затворов на выпусках под всеми санитарными приборами и другими приемниками сточных вод.

Устройство вытяжных труб для вентиляции сетей внутренней канализации, являющихся продолжением канализационных стояков.

1.4. Ремонт или замена системы отопления, в том числе:

1.4.1. Ремонт или замена разводящих магистралей и стояков.

При модернизации замена труб системы отопления жилых зданий на металлопластиковые полипропиленовые, из хлорированного ПВХ, сшитого полиэтилена.

Модернизация узлов ввода систем отопления с установкой регуляторов перепада давления и смесительного узла.

При модернизации системы отопления установка технических устройств (узлов управления горячей и холодной воды) для дистанционного удаленного управления потоками с помощью шаровых электроприводов при возникновении аварийной ситуации в системах теплоснабжения.

1.4.2. Замена запорной и регулировочной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков к отопительным приборам в жилых помещениях.

Установка шаровых кранов: кран шаровой стальной присоединение (приварное), балансировочный шаровой кран стальной присоединение (приварное).

Установка на каждом стояке автоматических регуляторов перепада давления (автоматических балансировочных клапанов) с целью обеспечения оптимального гидравлического баланса в системе для подачи в каждый радиатор расчетного количества теплоносителя.

Замена трехходовых кранов на трехходовые клапаны в системе отопления с трехходовыми кранами. Оснащение узла ввода приборами учета и регулирования потребления тепловой энергии.

#### 1.4.3. Перегруппировка или замена отопительных приборов.

При капитальном ремонте замена чугунных секционных радиаторов отопления на алюминиевые секционные, панельные стальные или конвекционные, соответствующие нормам ГОСТ 86909Ч и СНИП 2.04.05-91 в местах общего пользования.

Замена отопительных приборов (радиаторов), расположенных в жилых помещениях, не имеющих отключающих устройств.

1.4.4. Установка, ремонт или замена в комплексе оборудования индивидуальных тепловых пунктов (ИТП) и, при наличии, повысительных насосных установок.

Установка ИТП в многоквартирных домах, где они отсутствуют.

Модернизация ИТП - замена насосов и теплообменников и установка систем автоматического регулирования давления и температуры в трубопроводах.

### 1.5. Ремонт или замена системы газоснабжения, в том числе:

#### 1.5.1. Ремонт или замена внутридомовых разводящих магистралей и стояков.

Демонтаж системы газоснабжения полностью. Прокладка газовых разводящих магистралей по фасадам зданий под или над окнами первого этажа на высоте ~ 1,80 м от отмостки или на высоте низа балконных плит второго этажа на высоте ~ 3,60 м от отмостки.

Подводка к газовым стоякам непосредственно в кухне, если газовая магистраль опоясывает дом.

В случае прохождения газовой магистрали по одному фасаду, к которому примыкают большинство кухонь, устройство подводки к стоякам кухонь, расположенных на противоположном фасаде проводится по лестничной клетке и подсобным помещениям квартир, за исключением санузлов.

Установка отключающих кранов на стояках снаружи здания.

Прочистка вентиляционных каналов кухонь и газопроводов при установке газовых колонок.

При модернизации системы газоснабжения замена стальных газовых труб внутридомовых разводящих магистралей и стояков на трубы из современных материалов (из высококачественного полиэтилена низкого давления высокой плотности (ПЭ-80 и ПЭ-100) (соответствуют ГОСТ Р 50838-95), трубы водогазопроводные и водогазопроводные оцинкованные в соответствии с ГОСТ 3262, а также полиэтиленовые трубы ПНД высокой плотности (ПЭ80 и ПЭ100).

1.5.2. Замена запорной и регулировочной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков к бытовым газовым приборам в жилых помещениях.

Монтаж задвижек, снабженных электрическим или гидравлическим приводом для дистанционного или автоматического управления.

При проведении модернизации - монтаж современных устройств из бронзы, латуни, стойкой к выщелачиванию, или серого чугуна.

Замена изношенной запорной и регулировочной арматуры на аналогичную.

1.6. Ремонт или замена системы электроснабжения, в том числе:

1.6.1. Ремонт или замена ГРЩ, распределительных и групповых щитов.

Замена при ремонте ГРЩ, распределительных и групповых щитов, отслуживших свой срок узлов и деталей на аналогичные. Электрические цепи ГРЩ, распределительных пунктов, групповых щитков допускается выполнять проводами с алюминиевыми или алюмомедными жилами.

При модернизации и замене ГРЩ, распределительных и групповых щитов должно быть предусмотрено подключение измерительных приборов и аппаратуры защиты и управления системой электроснабжения дома, соответствующих ГОСТу Р50345-99 и изготавливаемых по ТУ 2000 АГИЕ. 641.235.003.

1.6.2. Ремонт или замена внутридомовых разводящих магистралей и стояков коммунального и квартирного освещения.

Смена всей электропроводки с резиновой изоляцией на провода и кабели с медными жилами, рассчитанными на повышенное напряжение.

Демонтаж и прокладка всех питающих линий по техподполью в пластмассовых трубах, установка на лестничных клетках совмещенных этажных щитков с УЗО на вводах в квартиры.

1.6.3. Замена ответвлений от этажных щитков или коробок квартирных счетчиков, установочных и осветительных приборов коммунального освещения.

При модернизации - установка электронных или многотарифных счетчиков, которые могут использоваться в автоматизированных системах контроля и учета электроэнергии (АСКУЭ) для снятия показаний, а также в качестве датчика приращения энергии.

Установка на лестничных клетках энергосберегающих и антивандальных светильников.

1.6.4. Замена электрических сетей для питания электрооборудования лифтов и электрооборудования для обеспечения работы инженерных систем.

Применение проводов и кабелей с медными жилами на участках цепей управления от этажных рядов зажимов и рядов зажимов на кабине лифта до аппаратов, устанавливаемых в шахте и на кабине, а также на участках цепей управления, обеспечивающих безопасность пользования лифтом или подверженных частым ударам и вибрации.

2. Модернизация инженерных систем при их замене, в том числе:

2.1. Обязательное применение модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и др.

2.2. Работы по переводу существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение, замена осветительных приборов для нужд коммунального освещения на энергосберегающие. Работы по переоборудованию тепловых пунктов и водомерных узлов описаны ранее.

---

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.

---

4. Замена печного отопления центральным, в том числе с устройством теплопроводов и тепловых пунктов, крышных и блочно-модульных котельных за исключением поквартирной установки газовых котлов.

Присоединение к существующей внешней тепловой сети и устройство теплового пункта при расстоянии до точки подпитки до 150 м.

Устройство крышных и блочно-модульных котельных.

Устройство крышных и блочно-модульных котельных, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, оснащенных микропроцессорной автоматикой, которая экономичную работу всей системы отопления и горячего водоснабжения в целом по запрограммированному алгоритму, учитывающему разные температурные графики, автоматическое снижение температуры в помещениях в разное время суток, регулирование режима работы котла.

Карт. 1. Крышная котельная



Крышная котельная располагается на покрытии здания непосредственно или на специально устроенном основании над покрытием с защитой от несанкционированного доступа внутрь (карт. 1).

5. Оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации,

газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м, устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных.

Указанные работы выполняются в соответствии с проектом.

## Раздел II. Ремонт и замена лифтового оборудования.

Состав работ определяется проектом. Основные требования к проведению работ по капитальному ремонту и модернизации лифтов многоквартирных домов содержатся в разделе 2.2 настоящих методических рекомендаций.

## Раздел III. Ремонт крыш.

### 1. Ремонт конструкций крыш.

#### 1.1. Из деревянных конструкций.

1.1.1. Ремонт с частичной заменой стропильных ног, мауэрлатов, обрешетки сплошной и разряженной из брусков.

Замена загнившего подстропильного бруса на брус такой же длины и сечения, обработанный антисептиком. Усиление стропил досками-накладками, которые должны быть прикреплены болтами.

Устранение провисания крыши.

Замена крыши отдельными местами.

Смена деревянных конструкций крыши.

Смена сгнивших подкладок или мауэрлатов.

Замена отдельных элементов стропил или их усиление.

Удаление и замена пораженного гниением участка вставкой такой же длины, удлинение накладок и скрепление их с затяжкой.

Устройство систем антиобледенения (подогрева крыш) при наличии соответствующего технико-экономического обоснования.

Укладка деревянных конструкций крыши вблизи дымовых труб с соблюдением требований противопожарной безопасности.

#### 1.1.2. Антисептирование и антипирирование деревянных конструкций.

Производство антисептической и огнезащитной обработки деревянных конструкций и строительных деталей: очистка древесины, подготовка, обработка антисептиками - водными растворами, маслянистыми антисептиками и в горячих ваннах.

#### 1.1.3. Утепление подкровельного (чердачного) перекрытия.

Смазка перекрытия глиноопилочной массой толщиной слоя 20 - 25 мм с заглаживанием поверхности.

Замена глины и опилок керамзитобетоном.

Засыпка перекрытия шлаком по ходовым доскам без нарушения слоя смазки.

---

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.

1.1.3. Утепление подкровельного (чердачного) перекрытия. Смазка перекрытия глиноопилочной массой толщиной слоя 20 - 25 мм заглаживанием поверхности. Замена глины и опилок керамзитобетоном. Засыпка перекрытия шлаком по ходовым доскам без нарушения слоя смазки.

1.1.4. Ремонт (замена) слуховых окон. Исполнение слуховых окон прямоугольной, треугольной или полукруглой формы.

Рис. 3. Ориентированно-стружечная плита (ОСП) для сплошной обрешетки и каркасного строительства

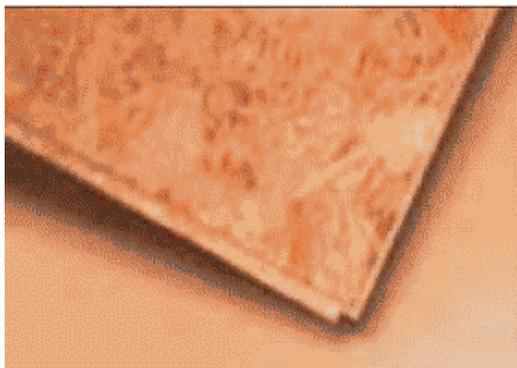
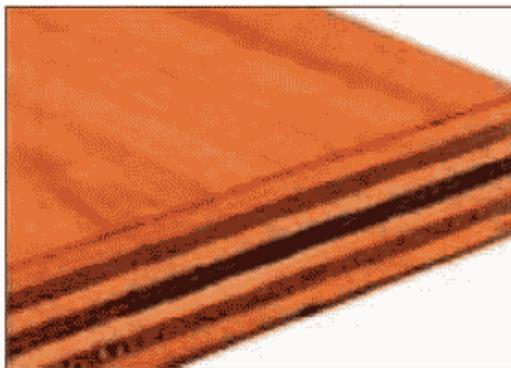


Рис. 4. Фанера влагостойкая (ФСФ) для сплошной обрешетки



Установка слуховых окон в деревянный каркас, выступающий над склоном кровли, который крепится к стропильной системе крыши на стойках (две короткие по бокам и по середине - длинная).

Обшивка стенок слухового окна кровельными листами по деревянной обрешетке из брусков 50 x 50 мм, укрепленных на стропилах с шагом 250 мм с обшивкой каркаса сплошным настилом из досок толщиной 19 - 22 мм.

При модернизации крыш для сплошной обрешетки использовать современные материалы, например, ориентированно-стружечную плиту (ОСП) или фанеру влагостойкую (ФСФ) (рис. 3, 4).

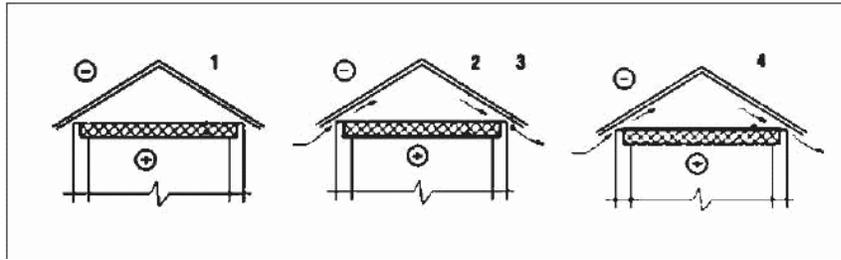
1.2. Ремонт конструкций крыш из железобетонных стропил и кровельных настилов.

1.2.1. Устранение неисправностей железобетонных стропил и кровельных настилов. Исправление дефектных мест мягких кровельных настилов с помощью мастики при армировании тканями и неткаными материалами.

1.2.2. Утепление подкровельного (чердачного) перекрытия.

Защита утеплителя от увлажнения водяными парами внутреннего воздуха с "теплой" стороны паронепроницаемым материалом (рис. 5).

Рис. 5. Утепление чердачного перекрытия



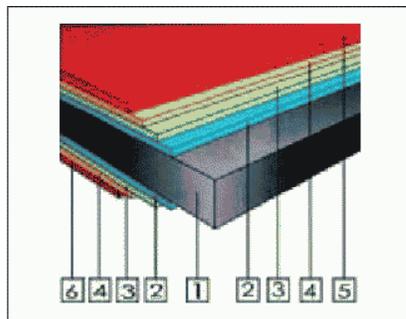
1.2.3. Ремонт стяжки для кровельного покрытия. Производство ремонта стяжки вместе с ремонтом мягкой кровли:

удаление частично или полностью существующих гидроизоляционных материалов и металлической защиты с поверхности кровли, ремонт стяжки в местах, где это необходимо, нанесение битумного грунта на ремонтируемую поверхность кровли, наплавление нижнего слоя мягкого гидроизоляционного кровельного материала.

## 2. Замена покрытий крыш.

2.1. Полная замена металлического покрытия крыш с устройством примыканий. Замена покрытия крыш материалами: стальной лист с полимерным покрытием (металлочерепица) (рис. 6).

Рис. 6. Лист стальной с полимерным покрытием

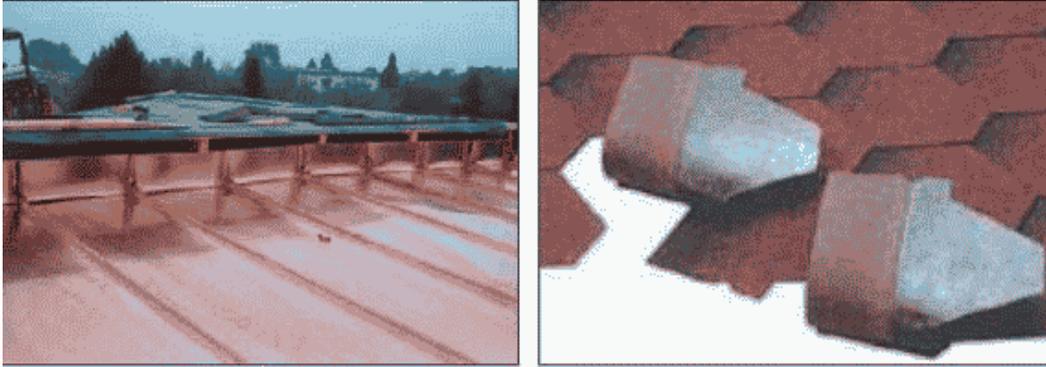


Устройство фальцевых кровель материалами: сталью с оцинкованной или с покрытием (полиэстер, пластизол, пурал):

- 1 - Лист стальной;
- 2 - Цинковое покрытие;
- 3 - Покрытие антикоррозийное;
- 4 - Грунтовка;
- 5 - Полимерное покрытие (полиэстер, пластизоль и др.);
- 6 - Защитный лак.

Рис. 7. Фальцевая кровля

Рис. 8. Гибкая битумная черепица



Устройство фальцевых кровель производится по сплошному основанию или по обрешетке (рис. 7).

2.2. Полная замена покрытия кровли из рулонных битумородных материалов (рубероид) на кровли из наплавляемых материалов с устройством примыканий.

При капитальном ремонте с модернизацией кровли из рулонных битумородных материалов (рубероид) - замена старого кровельного покрытия на покрытие из наплавляемых кровельных материалов.

Наплавление битумных и битумополимерных материалов: горячим (огневым), инфракрасным или холодным (безогневым) способами.

2.3. Полная замена покрытия кровли из штучных материалов (шифер, черепица и т.п.) с устройством примыканий.

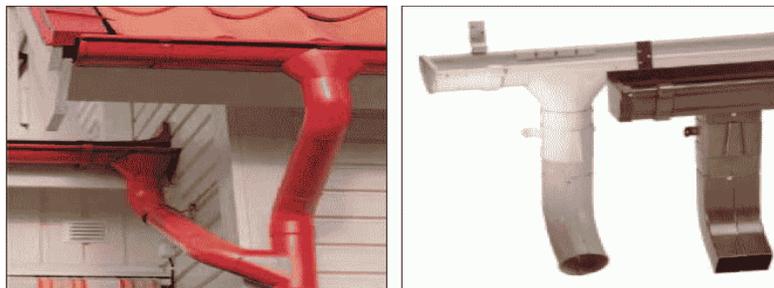
Применение современных материалов: мягкая битумная черепица, гибкая черепица с медной фольгой, битумная плитка, сланец, мягкий волнистый лист, битумные листы и т. д (рис. 8).

3. Ремонт или замена системы водоотвода (свесы, желоба, разжелобки, лотки) с заменой водосточных труб и изделий (наружных и внутренних).

Замена системы водоотвода осуществляется по нормативным документам нового строительства.

Замена водосточных труб и изделий на современные системы водоотвода: водостоки из оцинкованной стали с двухсторонним полимерным покрытием, водостоки прямоугольной формы (рис. 9).

Рис. 9. Примеры современных водостоков



#### 4. Ремонт или замена надкровельных элементов.

##### 4.1. Ремонт лазов на кровлю.

Замена дефектных элементов лазов на аналогичные, работы по обеспечению закрывания дверей лазов.

4.2. Ремонт продухов, ремонт или замена слуховых окон и других устройств для вентиляции чердачного пространства.

Ремонт слуховых окон см. п. 1.1.4.

Прочистка продухов, установка решеток для защиты от грызунов.

Обеспечение вентиляции крыш в соответствии с рекомендациями ГУП Академия Коммунального Хозяйства им. К.Д. Памфилова, ГУП Института "МосжилНИИпроект" за счет естественного проветривания чердачных помещений через вентиляционные отверстия под свесом кровли и в коньках крыши.

##### 4.3. Смена колпаков на оголовках дымовентблоков и вентшахт.

Замена колпаков на оголовках дымовентблоков и вентшахт выполняется по нормативным документам нового строительства.

##### 4.4. Смена окрытий парапетов, брандмауэров, надстроек.

Смена окрытий парапетов, брандмауэров, надстроек должна осуществляться по нормативным документам нового строительства.

4.5. Ремонт (штукатурка, покраска) и утепление дымовентиляционных блоков и лифтовых шахт.

Прочистка, оштукатуривание, окраска блоков.

При использовании железобетонных конструкций, покрытий и перекрытий, совмещающих функции несущих элементов и воздуховодов, они ремонтируются одновременно.

Утепление дымовентиляционных блоков с использованием современных теплоизоляционных материалов, например, продуктов из штапельного стекловолокна.

4.6. Восстановление или смена ограждения на чердачной кровле. Замена дефектных частей ограждений на чердачной кровле на аналогичные.

Смена ограждений на чердачной кровле осуществляется по нормативным документам нового строительства.

5. Переустройство неветилируемых совмещенных крыш на вентилируемые с утеплением подкровельного (чердачного) перекрытия.

Обеспечение вентиляции совмещенной крыши через воздушные прослойки, щели или каналы, предусмотрен в толще покрытия.

Устройство воздушной прослойки с выводом приточных отверстий в карнизной части крыши.

Утепление подкровельного перекрытия слоем теплоизолирующего материала, например, штапельного стекловолокна или фибролита.

Замена плоской крыши на стропильную с соответствующим утеплением.

Раздел IV. Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах.

### 1. Ремонт участков стен подвалов и пола.

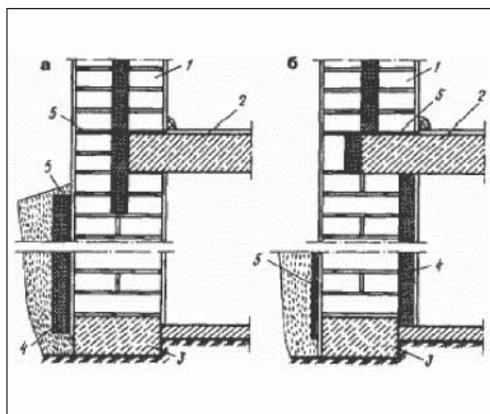
Усиление и замена отдельных участков стен, заделка выбоин в полу, восстановление горизонтальной и вертикальной гидроизоляции, с обустройством горизонтальных поясов жесткости.

### 2. Утепление стен подвальных помещений и надподвальных перекрытий.

Утепление стен подвальных помещений и надподвальных перекрытий с помощью уменьшения влажности ограждающих конструкций подвалов и перекрытий дома или устройства дополнительного слоя утеплителя.

Уменьшение влажности ограждающих конструкций подвалов и перекрытий с помощью водоотводной канавки, кольцевого дренажа, вентилируемых воздушных каналов, воздушной прослойки, вентиляционных отверстий или осушительных каналов.

Рис. 10. Утепление стен подвала пенополистиролом с наружной (а) и внутренней (б) стороны



Утепление стен подвала следующими материалами: негоряемая каменная вата, экструдированный пенополистирол и др. современными материалами (рис. 10).

- 1 - Стена;
- 2 - Фундамент;
- 3 - Перекрытие;
- 4 - Гидроизоляция;
- 5 - Слой пенополистирола.

Рис. 11. Гидроизоляция пола подвала. Защитная стяжка по слою бетона на полу подвала



### 3. Гидроизоляция стен и пола подвала.

Очистка, выравнивание, сушка и огрунтовка под окрасочную и обмазочную изоляцию.

Герметизация швов.

Гидроизоляция пола подвала после гидроизоляции стен подвала.

Армирование бетонного покрытия подвала проволочной сеткой (рис. 11).

### 4. Ремонт технических помещений с установкой металлических дверей.

Устранение неисправностей инженерного оборудования, повреждений или разрушений теплоизоляции трубопроводов; ликвидация затопления технических помещений, высокой влажности воздуха и отсыревания ограждающих конструкций, разрушения отдельных участков полов.

Устройство вытяжных каналов, вентиляционных отверстий в окнах и цоколе или др.

Установка металлических дверей.

Замена земляных полов на полы с твердым покрытием.

### 5. Ремонт продухов, подвальных окон, прямков и наружных дверей.

Герметизация проходов вводов и выпусков инженерных сетей в наружных стенах (выполняется при ремонте сетей).

### 7. Ремонт отмостки.

Ликвидация просадки, заделка щелей и трещин.

Замена песчано-дерновых отмосток бетонными и асфальтовыми отмостками. Обеспечение поперечного уклона не менее 0,03.

### 8. Ремонт или замена дренажной системы.

Прочистка, замена дефектных участков на аналогичные.

Устройство пристенного и горизонтального пластового дренажа с использованием геокомполитов в сочетании с трубчатым дренажом, в том числе горизонтальных дренажей, находящихся в пределах прилегающего к многоквартирному дому земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

## Раздел V. Утепление и ремонт фасадов.

### 5.1. Ремонт фасадов, не требующих утепления.

#### 5.1.1. Ремонт штукатурки (фактурного слоя), включая архитектурный ордер.

Ремонт штукатурки (фактурного слоя) стен с использованием кремнийорганических (силиконовых) жидкостей ГКЖ-94, ГКЖ-94М, ГКЖ-10, ГКЖ-11, ГКЖ-74, АМСР-3, ФЭС-50, ФЭС-80, КЭ-30-04.

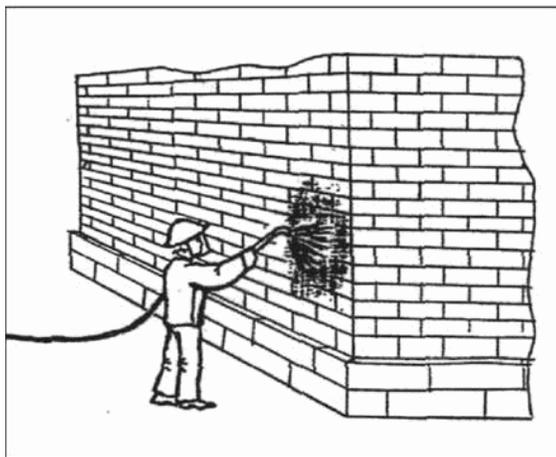
Применение гидрофобизаторов препятствует прониканию влаги в защищаемую конструкцию и не мешает материалу кладки "дышать" (рис. 12).

При производстве работ по выравниванию стен, выполненных из ячеисто-бетонных блоков, необходимо учитывать требования ТР 123-01 "Технические рекомендации по отделке наружных стен, выполненных из пенобетонных блоков (ячеистых бетонов)".

#### 5.1.2. Ремонт облицовочной плитки.

Восстановление покрытия на отслоившихся участках фасада при соответствии рисунка ковра паспорту или проекту.

Рис. 12. Технологическая схема 7 гидрофобизации кирпичной стены



Крепление облицовки по проекту согласно требованиям СНиП 3.04.01-87.

#### 5.1.3. Окраска по штукатурке или по фактурному слою.

Очистка поверхности, расшивка трещин, подмазка, шлифовка, шпаклевка, грунтовка, кровельные работы, ремонт и смена покрытий карнизов, фасадных поясков, а также устройство водостоков, ремонт балконов, эркеров, лоджий с

установкой сливов, восстановлением их гидроизоляции, ремонт цоколя, устройство или ремонт отмостки, входной группы.

Окраска фасадов с соблюдением технологических режимов и последовательности нанесения слоев с обеспечением однородности окраски, отсутствия полос, пятен, потеков, морщин, просвечивания нижележащих слоев краски, ровности линий и закраски в сопряжениях поверхностей, окрашиваемых в разные цвета.

Подготовка оснований и окраска фасадов должны производиться комплексными системами лакокрасочных материалов, включающими материалы для подготовки поверхностей (пропитки, шпатлевки, грунтовки) и финишные окрасочные материалы, долговечность которых должна быть не менее 10 лет (ТР 174-05 "Технические рекомендации по определению долговечности отделочных и облицовочных материалов").

Ремонт волосяных трещин производится эластичными пастообразными шпатлевками для фасадных работ.

Выравнивание неровностей и исправление дефектов бетонных поверхностей в виде пор, раковин, каверн и др. раствором на основе специализированной полимерной сухой смеси.

Окраска поверхностей системами ЛКМ кистями или валиками. При пользовании краскораспылителями - защита столярных изделий, остекления, облицовки и пр., не подлежащих окраске поверхностей.

Окраска фасадов согласно проектным решениям и рекомендациям Паспорта "Колористическое решение, материалы и технология проведения работ".

Окраска цоколей должна производиться специальными водостойкими лакокрасочными материалами.

5.1.4. Ремонт и восстановление герметизации горизонтальных и вертикальных стыков стеновых панелей крупноблочных и крупнопанельных зданий.

Герметизация стыков в соответствии с проектом и ВСН 40-96 "Инструкция по герметизации стыков при ремонте полносборных зданий" и ТР 116-01 "Технические рекомендации по технологии применения комплексной системы материалов, обеспечивающих качественное уплотнение и герметизацию стыков наружных стеновых панелей".

5.1.5. Ремонт и восстановление со стороны фасада герметизации стыков оконных и дверных проемов мест общего пользования.

Герметизация стыков оконных и дверных проемов должна производиться в соответствии с требованиями ГОСТ 30971-2002 "Швы монтажные узлов примыкания оконных блоков к стеновым проемам. Общие технические условия".

5.1.6. Окраска со стороны фасада оконных переплетов.

Заделка трещин и выравнивание поверхности перед окраской с использованием шпаклевки ПФ-002, КФ-003, ХВ-004 или ХВ-005.

Окраска оконных переплетов со стороны фасада с использованием органосиликатных красок (ОСМ-3, -4, -5); кремнийорганических эмалей (КО-168, КО-174, КО-112); перхлорвиниловых эмалей (ХВ-1100, ХВ-785, ХВ-124); алкидных красок на глифталевой (ГФ) и пентафталевой (ПФ) олифах (эмали ГФ-1426, ГФ-14,

ПФ-14, ПФ-115, ПФ-167).

#### 5.1.7. Ремонт ограждающих стен.

Проводится с целью устранения возникающих в процессе эксплуатации дефектов, влияющих на долговечность, безопасность и надежность конструктивных элементов.

#### 5.1.8. Ремонт и замена окон и балконных дверей (в составе общего имущества).

Проводится с целью снижения теплопотерь в многоквартирных домах и противопожарной безопасности в местах общего пользования (лестничные клетки, противопожарные эвакуационные выходы).

#### 5.1.9. Ремонт или замена входных наружных дверей.

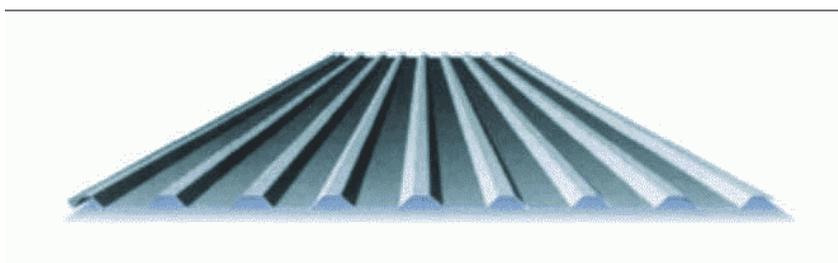
Проводится с целью снижения теплопотерь и повышения энергетической эффективности.

### 5.2. Работы по ремонту фасадов, требующих утепления.

#### 5.2.1. Ремонт и утепление ограждающих стен с последующей отделкой поверхностей.

Выполнение работ с применением новых эффективных энергосберегающих технологий по устройству наружной теплоизоляции зданий с тонким штукатурным слоем (ТШС) или с навесными фасадными системами с воздушным зазором (НФС) в соответствии с ТР 149/2-05 "Технические рекомендации по технологии применения комплекса отделочных материалов при капитальном ремонте, санации и реконструкции фасадов зданий" и ТР 161-05 "Технические рекомендации по проектированию, монтажу и эксплуатации навесных фасадных систем".

Рис. 13. Профнастил для НВФ



Облицовка фасада с применением следующих материалов: например, панели "композит" для фасадной системы; керамогранит, фасадные металлические кассеты (МП 1000, МП 1005, МП 2000, МП 2005); фиброцементные листы с воздушным зазором; навесные фасады, выпускаемые в виде отдельных готовых к применению панелей; сайдинг - металлическое покрытие для НВФ; профнастил для настила и стеновых ограждений - СН; профнастил для стеновых ограждений - рис. 13; фасады реечные - рис. 14, стеклянные - рис. 15; система с воздушным зазором - рис. 16.

#### 5.2.2. Ремонт окон и балконных дверей (в составе общего имущества) или

замена на окна и двери в энергосберегающем конструктивном исполнении (оконные блоки с тройным остеклением и др.) с последующим их утеплением (герметизацией).

Частичное снятие старого слоя краски и покрытие поверхности окна влагозащитным и укрепляющим грунтом.

Замена окон на оконные блоки с тройным остеклением (энергосберегающее конструктивное исполнение) с последующим их утеплением (герметизацией). Технология производства работ по замене окон осуществляется по нормативным документам нового строительства.

Рис. 14. Реечные технологии для НВФ

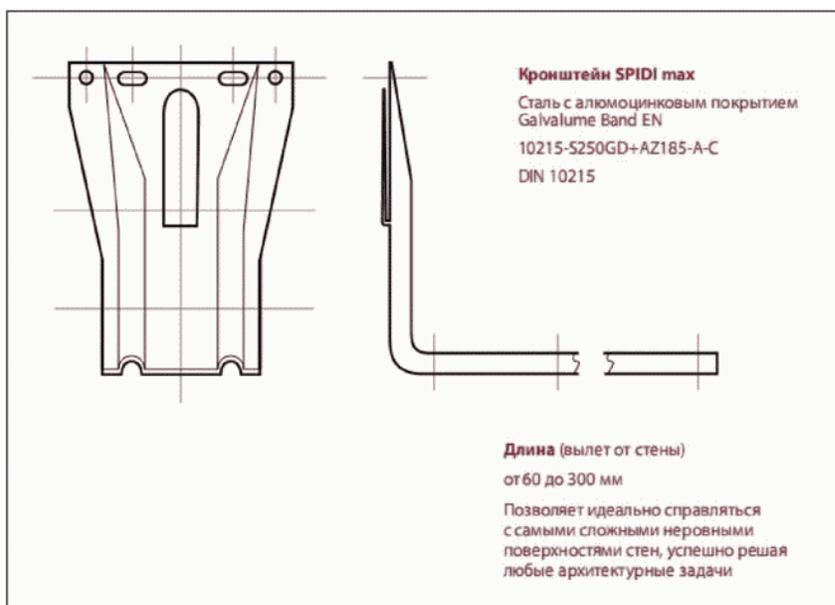


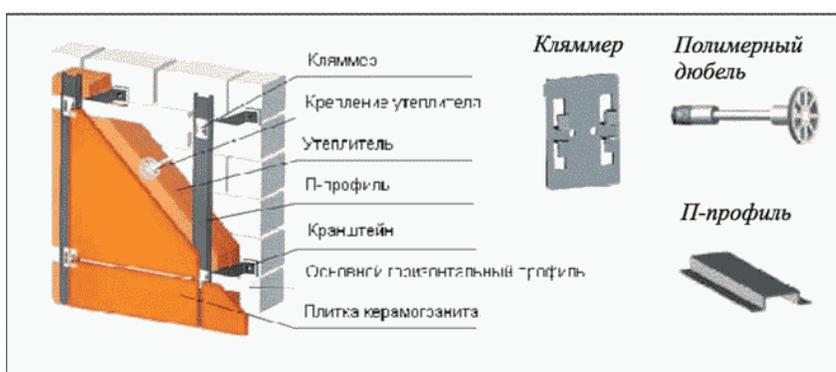
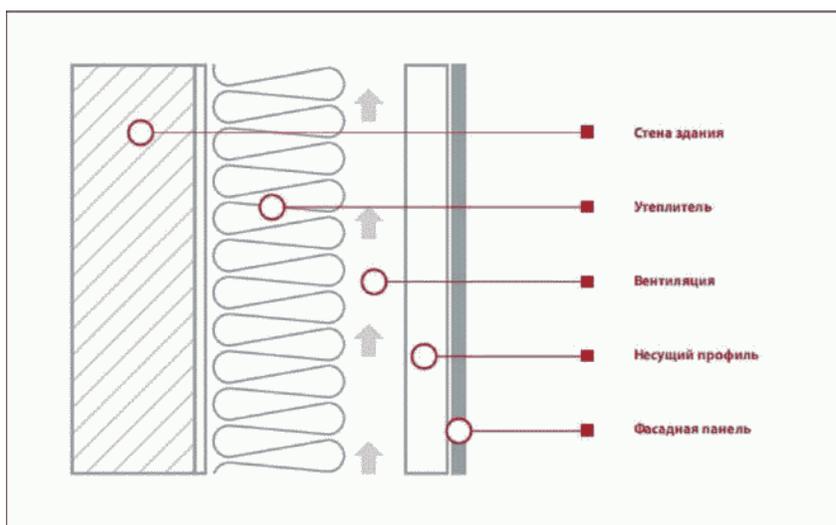
Утепление (герметизация) окон описано ранее.

5.2.3. Ремонт входных наружных дверей с последующим их утеплением или замена на металлические двери в энергосберегающем конструктивном исполнении.

Покраска дверей производится за два раза.

Рис. 15, 16. Модели технологии системы НВФ. Защитная стяжка по слою бетона на полу подвала





Замена дверей на металлические дверные блоки в энергосберегающем конструктивном исполнении с последующим их утеплением (герметизацией).

Технология производства работ по замене дверей осуществляется в соответствии с нормативными документами нового строительства.

### 5.3. Общие для обеих групп зданий работы.

5.3.1. Ремонт балконов с заменой при необходимости консолей, гидроизоляцией и герметизацией с последующей окраской. Ликвидация повреждений, появившихся под действием мороза, коррозии и ржавления арматуры, обеспечение удаления воды с бетонного покрытия балкона. Демонтаж балконов при повреждениях, угрожающих безопасности граждан-пользователей.

Гидроизоляция балконов с использованием наплавляемых кровельных материалов (гидростеклоизол, берпласт, техноэласт, филизол).

Укладка пароизоляции из полиэтиленовой пленки или битумных и битумно-полимерных кровельных материалов сплошным слоем с заведением выше уровня теплоизоляционного слоя.

Теплоизоляция из минплит методом приклеивания на битумный клей или механически с помощью телескопических дюбелей.

5.3.2. Усиление конструкций козырьков над входами и последними этажами с последующей отделкой поверхностей.

5.3.3. Усиление конструкций карнизных блоков с последующей отделкой

поверхностей.

5.3.4. Смена оконных отливов.

5.3.5. Смена водосточных труб.

5.3.6. Ремонт и утепление цоколя.

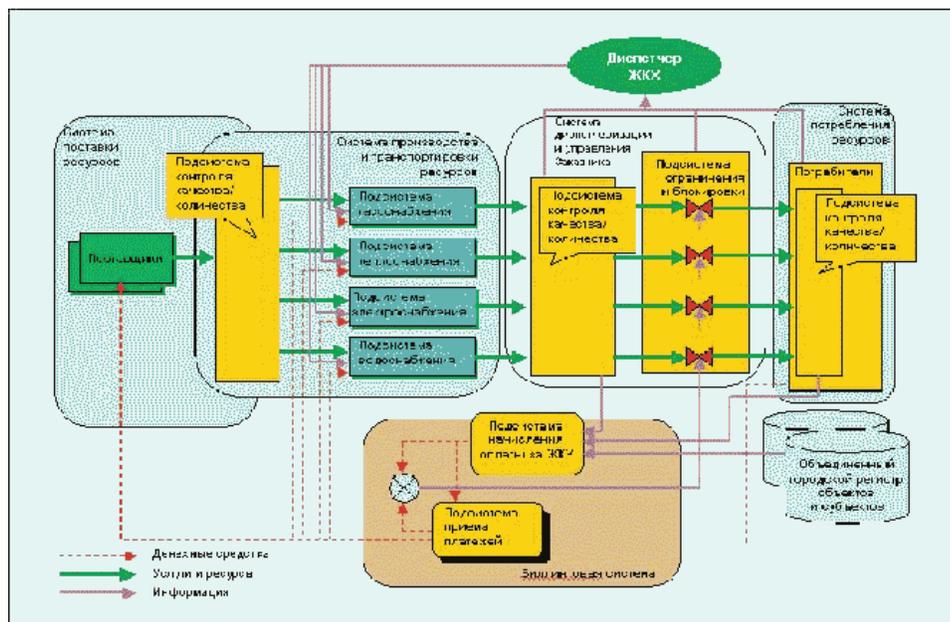
Утепление цоколя жесткой изоляционной плитой, а также экструдированным пенополистиролом путем прикрепления непосредственно к поверхности цоколя с помощью механических фиксаторов с расположением теплоизоляционного материала с наружной стороны.

Оштукатуривание надземной части цоколя. Удаление грунта, прилегающего к цоколю. Защита штукатурки, находящейся ниже уровня влаги битумной мастикой.

Раздел VI. Установка коллективных (общедомовых) приборов учета и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа).

Схема обеспечения дистанционного управления инженерными системами АСУ указана в рис. 17.

Рис. 17. Диспетчеризация на уровне учреждения эксплуатации городского хозяйства



6.1. Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления тепловой энергии.

Установка коллективных (общедомовых) приборов учета и узлов управления на границе с централизованной системой теплоснабжения многоквартирного дома.

6.2. Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления горячей и холодной воды.

Установка коллективных (общедомовых) приборов учета и узлов управления на границе с централизованной системой водоснабжения многоквартирного дома.

6.3. Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления

ресурсов и узлов управления электрической энергией.

Установка коллективных (общедомовых) приборов учета и узлов управления на границе с централизованной системой электроснабжения многоквартирного дома.

6.4. Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления газа при технологической необходимости.

К применению в Российской Федерации допускаются приборы учета, отнесенные к средствам измерений в порядке, установленном Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии (далее - Росстандарт), внесенные в Государственный реестр утвержденных типов средств измерений, прошедшие поверку в соответствии с Федеральным законом от 26 июня 2008 года N 102-ФЗ "Об обеспечении единства измерений", а также обеспечивающие соблюдение установленных законодательством об обеспечении единства измерений обязательных требований, включая обязательные метрологические требования к измерениям, обязательные метрологические и технические требования к средствам измерений, и установленных законодательством о техническом регулировании обязательных требований.

## Раздел VII. Ремонт фундаментов многоквартирных домов

### 7.1. Ремонт фундаментов многоквартирных домов:

7.1.1. Извлечение сгнивших деревянных ступней путем вывешивания соответствующего участка здания домкратами и установки здания на временные опоры. При этом ступня окапывают, вырубают до здоровой древесины и заводят ранее подготовленный элемент, верхняя часть которого имеет шип для насадки нижнего венца (или обвязки), нижняя соединяется металлическими хомутами со здоровой частью. Затем выполняется обратная засыпка грунтом и производится утрамбовка.

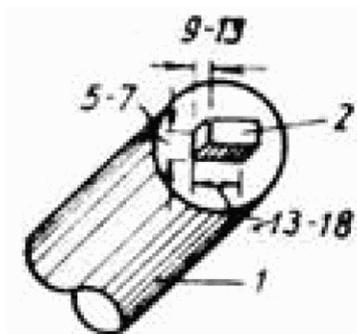


Рис. 18. Шип для насадки нижнего венца или обвязки:  
1 - стул; 2 - шип.

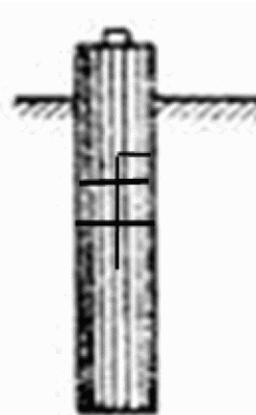


Рис. 19. Деревянный стул после ремонта.

7.1.2. Устройство бетонного оголовка. На первоначальном этапе выполняются аналогичные рассмотренным в подпункте 7.1.1 работы, но вместо установки нового деревянного элемента производится устройство железобетонного монолитного

столба.

7.1.3. Заделка и расшивка стыков, швов и трещин элементов фундаментов (бетонных и железобетонных), устройство защитного слоя.

7.1.4. Устранение местных дефектов и деформаций путем усиления фундамента. Ремонт железобетонных свай и балок цокольного перекрытия.

7.2. При проведении капитального ремонта фундаментов многоквартирных домов необходимо учитывать примерные (средние) сроки службы фундаментов и межремонтный период, рекомендованный ВСН 58-88(р). Фактическое техническое состояние фундаментов многоквартирных домов характеризуется их физическим износом и соответствующей степенью утраты первоначальных эксплуатационных свойств.

Физический износ фундаментов определяется путем их обследования визуальным и инструментальными методами контроля и испытания в соответствии с требованиями ВСН 57-88(р), которые устанавливают виды, объем, порядок организации и выполнения работ по техническому обследованию жилых зданий высотой до 25 этажей включительно, независимо от их ведомственной принадлежности, а количественная оценка физического износа определяется на основании требований ВСН 53-86(р).

---

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.

---

7.2. При определении необходимости проведения капитального ремонта фундаментов необходимо также учитывать:

7.2.1. Остаточный срок службы многоквартирного дома, который находится в прямой зависимости от капитальности здания, и соответственно от износа основных несущих конструктивных элементов, к которым относятся и фундаменты. Таким образом, получение информации об остаточном сроке службы дома на основании оценки физического износа несущих (несменяемых) конструкций, в том числе и фундаментов, является основополагающим для принятия решения о необходимости (целесообразности) проведения ремонта фундаментов;

7.2.2. Обобщенную информацию о связи величины физического износа несущих конструкций (в том числе и фундаментов) с остаточным сроком службы многоквартирных домов, полученную на основании научных исследований, представлена в таблице 3.1 приложения 1 настоящих методических рекомендаций, где наиболее точно ожидаемый остаточный срок службы эксплуатируемых зданий рекомендовано определять в результате технического обследования и оценки технического состояния несущих конструкций (фундаментов) в соответствии с Правилами обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений (СП 13-102-2003). Чем больше износ и меньше остаточный срок службы фундамента здания, тем более ограничена возможность его капитального ремонта.

Многоквартирный дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме - части дома, которые имеют вспомогательное, обслуживающее значение и не являются объектами индивидуальной собственности собственников помещений в данном доме.

Квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Безопасность проживания - показатель качества результата и процесса содержания общего имущества, характеризующий степень опасности (риска) недопустимых изменений (в техническом, противопожарном, санитарно-эпидемиологическом состоянии, защищенности от несанкционированного доступа в жилое помещение) для жизни, здоровья, имущества граждан.

Надлежащее содержание - содержание конструкций, помещений, оборудования или общего имущества в целом, осуществляемое в соответствии с предусмотренными в нормах и (или) проекте эксплуатационными показателями.

Функциональный (моральный) износ здания - постепенное (во времени) отклонение основных эксплуатационных показателей от современного уровня технических требований эксплуатации зданий и сооружений.

Физический износ здания - ухудшение технических и связанных с ними эксплуатационных показателей здания, вызванное объективными причинами.

Диагностика - установление и изучение признаков, характеризующих состояние строительных конструкций зданий, инженерного оборудования и сооружений, для определения возможных отклонений и предотвращения нарушений нормального режима их эксплуатации.

Техническое обследование общего имущества - комплекс организационных и технических мероприятий по определению и объективной оценке фактического технического состояния элементов и дома в целом, характеризующего уровень их эксплуатационного состояния, возможность их дальнейшего использования либо необходимость ремонта того или иного вида.

Дефект - отдельное несоответствие конструкций какому-либо параметру, установленному проектом или нормативным документом (СНиП, ГОСТ, ТУ, СН и т.д.).

Повреждение - неисправность, полученная конструкцией, элементами систем инженерного оборудования при изготовлении, транспортировании, монтаже или эксплуатации.

Критерии оценки технического состояния - установленное проектом или нормативным документом количественное или качественное значение параметра, характеризующего прочность, деформативность и другие нормируемые характеристики строительной конструкции.

Категория технического состояния - степень эксплуатационной пригодности строительной конструкции или здания и сооружения в целом, установленная в

зависимости от доли снижения несущей способности и эксплуатационных характеристик конструкций.

Оценка технического состояния - установление степени повреждения и категории технического состояния строительных конструкций или зданий и сооружений в целом на основе сопоставления фактических значений количественно оцениваемых признаков со значениями этих же признаков, установленными проектом или нормативным документом.

Нормативный уровень технического состояния - категория технического состояния, при котором количественное и качественное значение параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений соответствуют требованиям нормативных документов (СНиП, ТСН, ГОСТ, ТУ и т.д.).

Исправное состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности.

Работоспособное состояние - категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается.

Недопустимое состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций).

Аварийное состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий).

Несущие конструкции - строительные конструкции, воспринимающие эксплуатационные нагрузки и воздействия и обеспечивающие пространственную устойчивость здания.

Восстановление конструкций, инженерных систем - комплекс мероприятий, обеспечивающих повышение эксплуатационных качеств данных конструкций, инженерных систем, пришедших в ограниченно работоспособное состояние, до уровня их первоначального состояния.

Ремонтопригодность - свойство конструктивных элементов инженерных систем многоквартирного дома, заключающееся в приспособленности его к предупреждению и обнаружению причин возникновения неисправностей и устранению их последствий путем проведения ремонтов в период эксплуатации.

Текущий ремонт здания - комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов здания и поддержания нормального уровня

эксплуатационных показателей.

Капитальный ремонт здания - комплекс строительных и организационно-технических мероприятий по устранению физического и функционального (морального) износа, не предусматривающих изменения основных технико-экономических показателей здания или сооружения, включающих, в случае необходимости, замену отдельных или всех конструктивных элементов (за исключением несменяемых) и систем инженерного оборудования с их модернизацией. Капитальный ремонт не продлевает срок службы зданий, так как он определяется по наиболее долговечным элементам, не заменяемым при ремонте.

Модернизация здания - комплекс мероприятий, предусматривающий обновление функционально устаревшего планировочного решения существующего здания, используемых материалов и его инженерного оборудования в соответствии с требованиями, предъявляемыми действующими нормами к условиям проживания и эксплуатационным параметрам жилых домов. Сущность модернизации жилищного фонда заключается в улучшении его потребительских качеств путем повышения уровня благоустройства, а также в приведении зданий в соответствие с функциональными требованиями путем применения современных строительных конструкций, материалов.

Реконструкция здания - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (нагрузок, планировки помещений, строительного объема и общей площади здания, инженерной оснащенности) с целью изменения условий эксплуатации, максимального восполнения утраты от имевшего место физического и функционального износа, достижения новых целей эксплуатации здания, а также предусматривающий изменение и обновление объемно-планировочного и архитектурного решений существующего здания и его морально устаревшего инженерного оборудования в соответствии с требованиями, предъявляемыми действующими нормами к эстетике и условиям проживания.

Срок службы лифта назначенный (нормативный) - срок службы, установленный в нормативной, конструкторской и эксплуатационной документации, стандартах, правилах безопасности, по достижении которого эксплуатация лифта без проведения работ по определению возможности продления срока безопасной эксплуатации не допускается.

Срок службы лифта остаточный - срок службы до перехода лифта в предельное состояние, установленный экспертной организацией на основании результатов контроля технического состояния лифта и расчета остаточного ресурса лифтового оборудования (изделий).

Шахта лифта - пространство, в котором перемещаются кабина, противовес и (или) уравновешивающее устройство кабины.

Вводное устройство лифта - электротехническое устройство, основное назначение которого состоит в подаче и снятии напряжения с питающих линий на вводе в лифт.

Техническое обслуживание лифта - комплекс операций (работ), выполняемых по поддержанию исправности и работоспособности лифта.

Ремонт лифта - комплекс операций по восстановлению исправности или работоспособности лифта и восстановлению ресурса его составных частей (изделий).

Модернизация лифта при эксплуатации - комплекс работ по улучшению технико-эксплуатационных характеристик лифта, находящегося в эксплуатации, путем замены отдельных составных частей на современные.

Заключение экспертизы - документ, содержащий обоснованные выводы о соответствии или несоответствии объекта экспертизы (лифта) требованиям промышленной безопасности.

Специализированная по лифтам организация - организация, располагающая техническими средствами и квалифицированными специалистами для осуществления соответствующего вида деятельности по лифтам.

Экспертная организация - организация, имеющая лицензию Ростехнадзора России на проведение экспертизы промышленной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

- Фундамент здания - это несущая конструкция, часть здания, которая воспринимает все нагрузки от вышележащих конструкций и передает их на основание здания.

Узел управления тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа - командный узел, осуществляющий общее управление системами потребления тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа, а также осуществляющий контроль за их работоспособностью.

*"Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (утв. Госкорпорацией "Фонд содействия реформированию ЖКХ" 15.02.2013) {КонсультантПлюс}*

## НЕСАНКЦИОНИРОВАННОЕ ПОДКЛЮЧЕНИЕ

Подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам (ВИС), являющимся общим имуществом собственников помещений в МКД, без согласования с управляющим домом (УК, ТСЖ) и соответствующей оплаты коммунальных услуг запрещено. Расскажем о последствиях выявления несанкционированного подключения с учетом положений новых [Правил предоставления коммунальных услуг <1>](#) (далее - новые Правила).

-----  
<1> Утверждены [Постановлением](#) Правительства РФ от 06.05.2011 N 354.

Новые Правила запрещают потребителям несанкционированно подключать оборудование к ВИС или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения в ВИС ([пп. "е" п. 35](#)). Обнаружив несанкционированное подключение внутриквартирного оборудования (ВО) к ВИС, исполнитель обязан незамедлительно устранить его и доначислить плату за коммунальную услугу для потребителя, в интересах которого осуществлено такое подключение ([п. 62](#) новых Правил). Фактически демонтаж подобного подключения означает ограничение или приостановление предоставления коммунальных услуг без предварительного уведомления потребителя ([пп. "в" п. 115](#)

новых Правил). Таковы основные положения нормативного документа, касающиеся несанкционированного подключения. Рассмотрим их подробнее.

### Что такое несанкционированное подключение?

Напомним определения ВИС и ВО (п. 2 новых Правил). Под ВИС понимаются являющиеся общим имуществом собственников помещений в МКД инженерные коммуникации (сети), оборудование, предназначенное для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до ВО. В свою очередь, ВО - это находящиеся в жилом и нежилом помещении в МКД и не входящие в состав ВИС инженерные сети и оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг. Таким образом, ВИС - это объект общего имущества, тогда как ВО находится в частной собственности.

Вопросы разграничения ВИС и ВО регламентированы [Правилами](#) содержания общего имущества <2>. В частности, по сетям холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения границей является первое отключающее устройство на ответвлениях от стояков, по сетям водоотведения - первое стыковое соединение на ответвлении от стояков, по сетям электроснабжения - ИПУ электрической энергии, а по сетям отопления - отключающие устройства на ответвлениях от стояков при их наличии <3>.

-----  
<2> Утверждены [Постановлением](#) Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

<3> Подробнее об этом см. [статью](#) И.Н. Калининой "Правила пользования жилыми помещениями" (N 9, 2011).

Исходя из изложенного, определим, в каких случаях подключение рассматривается как несанкционированное. Повторим, что потребителям запрещено подключать ВО, в частности, к ВИС напрямую или в обход счетчиков. Поскольку ИПУ воды и газа устанавливаются, как правило, сразу после первых отключающих устройств, подключение какого-либо оборудования уже после ИПУ вполне законно. В свою очередь, если оборудование подключено еще до счетчика, хоть и на участке частных сетей, соответственно, расход ресурса ИПУ не фиксирует, мы имеем дело с несанкционированным подключением. Если же ИПУ отсутствует и расчеты с потребителем ведутся по нормативам потребления, подключение оборудования также после первых отключающих устройств уже на участке сети, считающемся частной собственностью, не повлечет никаких негативных последствий.

К сведению. На практике встречается такая ситуация: собственники и пользователи нежилых помещений в МКД потребляют коммунальные услуги, но не вносят за них плату ни РСО, ни исполнителю (соответственно, не имеют ИПУ). Чаще всего их ВО подключено к сетям, находящимся в их частной собственности, факт несанкционированного подключения отсутствует. Имеет место лишь потребление услуг без внесения платы. Происходит это потому, что управляющий домом не располагает информацией о существовании таких потребителей, поскольку последние не сообщили ему об этом, а сам управляющий не осуществлял осмотров и обследований находящегося в его управлении дома, полагаясь на данные, предоставленные предшественниками. Кстати, нередко в подобных случаях имел

место спор о принадлежности подобных помещений (являются ли они частной собственностью либо общей собственностью всех жильцов). Тем не менее фактическое пользование помещением в МКД налицо, как и потребление услуг. Правоотношения сторон не регулируются п. 62 новых Правил о несанкционированном потреблении. В данной ситуации исполнитель вправе потребовать от потребителя оплаты коммунальных услуг в пределах общего срока исковой давности (три года), естественно, с учетом фактического периода осуществления им деятельности по управлению домом (предоставлению коммунальных услуг). Плата должна быть рассчитана в общем порядке, в том числе с учетом платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды. По мнению автора, при наличии ОПУ в этой ситуации перерасчету подлежит плата за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, начисленная другим собственникам помещений в МКД. Основание - ошибочный расчет, заключающийся в излишнем начислении платы в связи с оплатой коммунальных услуг, потребленных собственниками нежилых помещений.

Что касается подключения к ВИС (то есть до первых отключающих устройств на сетях водо- и газоснабжения), оно будет незаконным независимо от наличия или отсутствия ИПУ, который установлен уже на внутриквартирных сетях. И дело здесь не столько в безучетном потреблении коммунального ресурса, хотя при наличии ИПУ подключение к ВИС осуществляется в обход счетчика. Подключив потребляющее оборудование напрямую к ВИС, потребитель тем самым создал еще одну (параллельную имеющейся) сеть и внес изменения в конструкцию ВИС. Сделав это без согласования с исполнителем, который несет ответственность за надлежащее состояние ВИС, потребитель поставил под угрозу их безопасную эксплуатацию, в связи с чем такое подключение будет незамедлительно демонтировано при обнаружении. Кстати, из формулировки пп. "в" п. 53 прежних Правил <4> более ясно видно разграничение таких незаконных действий потребителя, как самовольное подключение к ВИС (без упоминания о счетчиках) и подключение к таким сетям в обход ИПУ.

-----  
<4> [Правила](#) предоставления коммунальных услуг, утв. Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 307.

Дополнительно отметим: в новых [Правилах](#) подразумевается, что несанкционированное подключение осуществляется именно потребителем, а подключается именно ВО. Под потребителем понимается лицо, пользующееся на законном основании помещением в МКД и потребляющее коммунальные услуги. Определение ВО мы приводили выше. Выходит, что формально новые [Правила](#) не охватывают ситуацию, когда к ВИС подключено энергопотребляющее оборудование лиц, которые не пользуются помещением в МКД (например, операторов связи или владельцев временных торговых и иных объектов, размещенных на придомовой территории). Между тем данные лица потребляют коммунальные ресурсы, а их оборудование (пусть оно и не отвечает признакам ВО) подключено к ВИС, тем самым внесены изменения в ВИС, что и составляет суть несанкционированного подключения. Тот факт, что подобное подключение совершено лицом, законно или незаконно получившим доступ к общему имуществу, а не лицом, на законных

основаниях пользующимся помещением в доме, по мнению автора, не должен иметь решающего значения для квалификации подключения в качестве несанкционированного.

### Порядок доначисления платы

В п. 62 новых Правил подчеркнуто, что при обнаружении несанкционированного подключения исполнитель обязан произвести доначисление платы за коммунальную услугу для потребителя, в интересах которого совершено такое подключение, за потребленные **без надлежащего учета коммунальные услуги**. Если ВО подключено в обход ИПУ, очевидно, что фактически потребленные коммунальные услуги не были учтены и в связи с этим должны быть оплачены. Если же в помещении отсутствует ИПУ, а расчет платы ведется по нормативам потребления, может возникнуть вопрос о том, нужно ли доначислять плату, если и при установлении нормативов потребления были учтены объемы коммунальных ресурсов, необходимые для удовлетворения всех потребностей граждан. Представляется, что в ситуации, когда к ВИС подключено именно ВО в понятии, примененном в новых **Правилах**, оснований доначислять плату нет (впрочем, вообще нелогично осуществлять подключение к ВИС в отсутствие ИПУ, если можно подключиться непосредственно к ВО, соблюсти закон, тогда у исполнителя не возникнет никаких претензий). Другое дело, если подключено оборудование, которое не находится в помещении МКД (известны случаи, когда жильцы подключали к ВИС электроснабжение своих гаражей, находящихся рядом с домом), соответственно, доначисление платы в данном случае необходимо.

Как следует из п. 62 новых Правил, при доначислении платы учитывается объем коммунального ресурса, равный произведению мощности несанкционированно подключенного оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и времени его работы. Считается, что такое оборудование работало круглосуточно начиная с даты осуществления несанкционированного подключения до даты устранения его исполнителем. Заметим, до 01.09.2012 перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги был правом, а не обязанностью исполнителя и осуществлялся исходя из нормативов потребления с учетом показаний ОПУ при его наличии (п. 34 прежних Правил).

В свою очередь, дату несанкционированного подключения следует указать в акте о его выявлении, который составляется исполнителем коммунальных услуг с привлечением РСО. Как правило, обследования ВИС на предмет самовольных подключений производятся по заявлениям собственников помещений в домах, оснащенных ОПУ. Также факты несанкционированных подключений нередко выявляются при проведении проверок правильности снятия потребителем показаний ИПУ, состояния этих ИПУ. Назначая комиссию для проведения таких проверок, исполнитель приглашает для участия в ней и представителя РСО. Кстати, уведомить РСО о сроках проведения проверок правильности снятия показаний ИПУ УК и ТСЖ обязаны в силу **пп. "е" п. 18** Правил заключения договоров ресурсоснабжения **<5>**. При составлении акта можно воспользоваться положениями законодательства об энергоснабжении (см., например, **п. 193** Основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденных Постановлением

Правительства РФ от 04.05.2012 N 442).

<5> Утверждены [Постановлением](#) Правительства РФ от 14.02.2012 N 124.

Если дату осуществления несанкционированного подключения установить невозможно, доначисление должно быть произведено начиная с даты проведения исполнителем предыдущей проверки, но не более чем за шесть месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено несанкционированное подключение (п. 62 новых Правил). Кстати, прежние Правила устанавливали конкретный период перерасчета, равный шести месяцам, предшествующим месяцу, в котором было выявлено несанкционированное подключение (п. 34). Примечательно то, что раньше исполнитель мог (но не был обязан) приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случае выявления факта самовольного подключения потребителя к ВИС лишь через месяц после письменного предупреждения потребителя (пп. "в" п. 80 прежних Правил). Одновременно потребителю предоставлялась возможность устранить выявленные нарушения, а до тех пор расчет платы велся с учетом нормативов потребления.

Подчеркнем, что в новых [Правилах](#) говорится о доначислении платы за коммунальные услуги, потребленные без надлежащего учета, расчет объема которых производится с учетом мощности подключенного ВО. О перерасчете платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, не упоминается. Действительно, если ОПУ отсутствует, такая плата рассчитывается по нормативам потребления и уже была начислена потребителю, который пользуется помещением в доме (если лицо, самовольно подключившее свое оборудование к ВИС, не является законным пользователем помещения, по мнению автора, взимать с него плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, не следует). Однако, если дом оснащен ОПУ, объем коммунальных услуг, плата за которые доначислена нарушителю, ранее был начислен в составе платы, предоставленной на общедомовые нужды, иным собственникам помещений в МКД. Исключение этого объема из объема коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды в целом по дому, повлечет уменьшение соответствующей платы для всех собственников помещений, в том числе для самовольно подключившегося собственника, естественно, если ранее ему такая плата начислялась. Если же данному потребителю плата не начислялась вообще, есть все основания сделать это: потребители, добросовестно выполняющие свои обязанности и вносящие плату за коммунальные услуги, предоставляемые на общедомовые нужды, не могут быть умалены в правах по сравнению с потребителями, осуществившими несанкционированное подключение и не получавшими от исполнителя платежных документов с указанием начисленной платы.

О том, что собственники помещений в МКД не обязаны оплачивать коммунальные услуги, потребленные лицом, осуществившим несанкционированное подключение, свидетельствует и судебная практика. Так, [Определением](#) от 07.06.2012 N 33-6721/2012 Свердловский областной суд утвердил решение районного суда, содержащее следующие выводы. К ВИС после ОПУ было подключено оборудование операторов связи и систем коллективного приема телевидения, а затраты на потребление ими электроэнергии не были включены в состав платы по договорам между операторами связи и УК. Одновременно в расчет

платы потребителей за электроэнергию, предоставленную на общедомовые нужды, УК были включены расходы на потребление электроэнергии операторами связи. Соответственно, районный суд пришел к правильному выводу о необходимости перерасчета потребителю платы за электроэнергию, предоставленную на общедомовые нужды, с исключением из нее упомянутых выше расходов.

Новые [Правила](#) закрепили правовое основание для подобных исков собственников помещений. Так, в силу [п. 62](#) данного документа, если несанкционированное подключение потребителя к внутридомовым инженерным системам повлекло возникновение убытков у другого потребителя (потребителей), в том числе в виде увеличения начисленной ему (им) исполнителем и уплаченной им (ими) платы за коммунальную услугу, то такой потребитель (потребители) вправе требовать в установленном гражданским законодательством РФ порядке возмещения причиненных ему (им) убытков с лица, которое неосновательно обогатилось за счет такого потребителя (потребителей). Излишне начисленная плата за услуги, предоставленные на общедомовые нужды (если в доме есть ОПУ), вносилась исполнителю коммунальных услуг. Одновременно исполнитель получит эту же сумму с нарушителя. В связи с этим неосновательно обогатившимся лицом следует считать именно исполнителя коммунальных услуг.

Если в МКД отсутствует ОПУ, исполнитель обязан перечислять РСО плату за коммунальный ресурс в том же объеме, в котором он начисляет плату за коммунальные услуги потребителям. Отсутствие у исполнителя (и, как следствие, у РСО) данных о несанкционированном подключении означает, что реальные убытки понесла РСО. Однако взыскивать их она будет с исполнителя, если оборудование нарушителя подключено к ВИС, ведь точкой поставки является внешняя граница ВИС. В этом случае налицо факт потребления исполнителем коммунального ресурса без оплаты. Если установить дату несанкционированного подключения не удастся, плата за соответствующий коммунальный ресурс может быть взыскана с исполнителя, по мнению автора, за тот же период, за который новые [Правила](#) позволяют доначислить плату за коммунальные услуги нарушителю.

\* \* \*

Несмотря на то что новые [Правила](#) не дают определения понятия "несанкционированное подключение", можно прийти к выводу, что потребляющее оборудование подключено несанкционированно, если оно подключено к ВИС независимо от наличия в помещении потребителя ИПУ, а при наличии индивидуального счетчика - в его обход (при этом неважно, относятся ли сети к общему или частному имуществу). Также несанкционированным можно считать подключение к ВИС оборудования, принадлежащего лицам, не имеющим прав на помещения в доме и, значит, не являющимся потребителями коммунальных услуг. Доначисление платы производится по мощности подключенного оборудования с учетом его круглосуточной работы за установленный в ходе проверки период.

Если же исполнитель услуг не имел информации о потреблении услуг в каком-либо определенном помещении дома (при этом все потребляющее оборудование размещено на сетях, не являющихся общим имуществом) и не выставил собственнику платежные документы, говорить о несанкционированном подключении не приходится, однако есть все основания требовать внесения платы за

коммунальные услуги, исчисленной в общем порядке, в пределах общего срока исковой давности.

Однако и в том, и в другом случае иные потребители коммунальных услуг в доме, оснащённом ОПУ, вправе требовать от исполнителя перерасчета платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, поскольку им без законных оснований была предъявлена плата за услуги, фактически потребленные третьим лицом.

Д.В.Дурново  
Главный редактор  
ИД "Аюдар Пресс"

Подписано в печать  
12.11.2012

*Статья: Несанкционированное подключение (Дурново Д.В.) ("Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение", 2012, N 11)  
{КонсультантПлюс}*

*"Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (утв. Госкорпорацией "Фонд содействия реформированию ЖКХ" 15.02.2013)  
{КонсультантПлюс}*