

УТВЕРЖДАЮ

И.о. главы администрации
города Мончегорска

 А.В. Селезнев

«15» 10 2018 года

РУКОВОДСТВО

по соблюдению на территории города Мончегорска обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами

1. Общие положения

1.1. Настоящее Руководство разработано в соответствии с требованиями подп. 2 ч. 2 ст. 8.2. Федерального закона от 26.12.2008 N 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», в целях профилактики нарушений обязательных требований жилищного законодательства в деятельности субъектов, осуществляющих, в соответствии с ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, управление многоквартирными домами муниципального жилищного фонда, а также информирования по вопросам соблюдения обязательных требований законодательства Российской Федерации и нормативных правовых актов органов местного самоуправления на территории муниципального образования город Мончегорск с подведомственной территорией.

1.2. Руководство разработано с учетом особенностей и состояния жилого фонда на территории города Мончегорска и содержит основные требования, предъявляемые к управлению многоквартирными домами управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг (обеспечение готовности инженерных систем) и повышения качества управления многоквартирными домами.

1.3. Настоящее Руководство не является документом, подменяющим требования жилищного законодательства.

Субъекты, осуществляющие управление многоквартирными домами обязаны соблюдать и исполнять в полном объеме обязательные требования, установленные в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами, законами Мурманской области в сфере жилищных отношений и принятыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами.

- 1.4. Руководство разработано в соответствии с:
- Жилищным кодексом Российской Федерации;
 - Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
 - Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения»;
 - Постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»;
 - Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
 - Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416;
 - Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170;
 - Правилами оценки готовности к отопительному периоду, утвержденными приказом Минэнерго России от 12.03.2013 № 103.
 - Законом Мурманской области от 18.12.2012 N 1553-01-ЗМО «О муниципальном жилищном контроле и взаимодействии органов муниципального жилищного контроля с органом государственного жилищного надзора Мурманской области».

Раздел 1. Организация технического обслуживания и текущего ремонта жилищного фонда

1. Техническая эксплуатация жилищного фонда

1.1. Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

- а) организацию эксплуатации жилищного фонда;
- б) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- в) осмотры фасада, кровли, подвальных помещений и иных конструктивных элементов многоквартирных домов;
- г) подготовку многоквартирных домов к сезонной эксплуатации;
- д) текущий ремонт;
- е) капитальный ремонт;

ж) содержание помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, земельного участка и земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (придомовая территория).

2. Техническое обслуживание и текущий ремонт.

2.2. Техническое обслуживание здания включает в себя комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств, по наладке и регулированию инженерных систем обеспечивающих нормальное функционирование зданий и инженерных систем в течение установленного срока службы здания с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов.

2.1. Контроль за техническим состоянием многоквартирных домов осуществляется путем проведения плановых и внеплановых осмотров, целью которых является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. Особое внимание в процессе осмотров уделяется зданиям и их конструкциям, которые имеют физический износ свыше 60%.

2.2. Общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и осенью до начала отопительного сезона. Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений зданий должна осуществляться при осмотре:

- вентиляционных шахт; систем внутреннего водоотвода с крыш зданий, конструктивных элементов центрального отопления – не реже 1 раза год;
- конструктивных элементов холодного и горячего водоснабжения, канализации и мусоропроводов – по мере необходимости;
- электрического оборудования – в соответствии с условиями договора управления многоквартирным домом.

2.3. Обнаруженные во время осмотров дефекты, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций или здания, обрушению или нарушению нормальной работы оборудования, должны быть устранены в сроки, указанные в приложении N 2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

Результаты осмотров должны отражаться в следующих документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

В журнале осмотров отражаются выявленные неисправности и повреждения, а также техническое состояние элементов дома.

Результаты осенних проверок готовности объекта к эксплуатации в зимних условиях отражаются в паспорте готовности объекта.

Результаты общих обследований состояния жилищного фонда, выполняемых периодически, оформляются актами.

2.4. Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных

систем здания для поддержания эксплуатационных показателей (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

Текущий ремонт проводится с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию здания с момента завершения его строительства до момента поставки на очередной капитальный ремонт.

Примерный перечень работ, относящихся к текущему ремонту, приведен в приложении № 7 Постановления Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех-пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

В целях улучшения эффективности и оптимизации расходования денежных средств собственников помещений в многоквартирном доме управляющая организация при организации проведения текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме должна обеспечить выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями пп. «д» п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416.

2.5. Управляющие организации, товарищества собственников жилья, жилищные и иные специализированные кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами обязаны (при организации содержания и текущего ремонта) многоквартирных домов обеспечить безусловное выполнение работ и услуг, установленных Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 3.04.2013 № 290, в силу того, что расходы на выполнение этих работ и услуг предусмотрены за счет средств собственников помещений в размерах, утвержденных договором управления и принятыми на общих собраниях в соответствии со ст. 44-48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Перечень услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, периодичность их оказания и выполнения определяются и отражаются в зависимости от выбранного и реализованного способа управления многоквартирным домом:

а) в договоре управления многоквартирным домом - в случае, если в установленном порядке выбран способ управления многоквартирным домом управляющей организацией;

б) в порядке, определенном уставом товарищества, - в случае, если управление общим имуществом в многоквартирном доме осуществляется непосредственно товариществом собственников жилья;

в) в договоре оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме - в случае, предусмотренном частью 1.1 ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

2.6. Капитальный ремонт многоквартирного дома предусматривает проведение и (или) оказание предусмотренных работ и (или) услуг по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирных домах формируют фонды капитального ремонта в порядке, определенном Жилищным кодексом Российской Федерации. В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и Постановлением Правительства Мурманской области от 01.12.2017 N 575-ПП "Об утверждении перечня работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Мурманской области" включает в себя:

1. Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.
2. Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения, в том числе ремонт или замена оборудования индивидуальных тепловых пунктов.
3. Ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения.
4. Ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения.
5. Ремонт внутридомовых инженерных систем горячего водоснабжения.
6. Ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения (канализации).
7. Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации. Ремонт лифтовых шахт.
8. Ремонт крыши, в том числе ремонт или замена системы водоотвода с заменой или восстановлением водосточных труб.
9. Переустройство неventилируемой крыши на вентилируемую крышу.
10. Ремонт фасадов, не требующих утепления, в том числе замена или восстановление водосточных труб, ремонт отмостки.
11. Ремонт фасадов, требующих утепления, в том числе замена или восстановление водосточных труб, ремонт отмостки.
12. Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, в том числе ремонт и восстановление отмостки.
13. Ремонт фундамента, в том числе восстановление отмостки.
14. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, признанном в установленном законодательством порядке объектом культурного

наследия, выявленным объектом культурного наследия. Авторский надзор за проведением работ, научное руководство проведением работ.

15. Установку водоподогревателя системы горячего водоснабжения (в составе общего имущества), включая регулятор температуры и другое необходимое оборудование, согласно техническим условиям теплоснабжающей организации.

16. Выполнение работ по оценке технического состояния многоквартирного дома, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, в том числе на ремонт (замену) лифтового оборудования. Проведение экспертизы проектной документации.

Кроме того, приложением № 8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170, определен примерный Перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда, в которые включены, в том числе, следующие: перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; установка домофонов, электрических замков, устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; автоматизация и диспетчеризация лифтов, отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования; благоустройство дворовых территорий (заощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок).

Также приложением № 8 вышеуказанных Правил и норм Госстроя при проведении капитального ремонта предусмотрен ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий до 50%. Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров). Замена внутриквартальных инженерных сетей. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание, а также установка поквартальных счетчиков горячей и холодной воды (при замене сетей). Переустройство неветилируемых совмещенных крыш.

3. Основные работы, проводимые в рамках содержания и текущего ремонта многоквартирного дома.

3.1. Виды работ для несущих конструкций:

1). В отношении фундаментов проводятся:

- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам и устранение выявленных нарушений;
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением нарушений и их устранением;
- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента, восстановление их работоспособности.

2). В зданиях с подвалами необходимо осуществлять:

- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

-проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямок, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

-контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них, устранение выявленных неисправностей.

3). Содержание стен многоквартирных домов предусматривает:

- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

-выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

-выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

-выявление в элементах деревянных конструкций дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен.

В случае выявления вышеуказанных повреждений и нарушений составляется план мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4). Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов включают в себя:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5).Содержание балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов предусматривает:

-контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

-выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

-выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий, а также увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины;

При выявлении вышеуказанных повреждений и нарушений необходимо провести восстановительные работы.

б). Содержание крыш многоквартирных домов предусматривает:

-проверка кровли на отсутствие протечек;

-выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

-проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений;

-проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

-контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

-осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

-проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

-проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

-проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

- проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

При выявлении нарушений, приводящих к протечкам кровли следует осуществлять незамедлительное их устранение, а также предусмотреть проведение дальнейших восстановительных работ.

7). Лестницы многоквартирных домов обслуживаются в следующем объеме:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;

При выявлении повреждений и нарушений необходима разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8). Содержание фасадов многоквартирных домов.

В силу архитектурного облика города, создаваемого в 30-50-е годы, ряд фасадов многоквартирных домов украшен декоративной лепниной и обустроен балконами, что образует историческое наследие, подлежащее сохранению в дальнейшем.

Мониторинг состояния фасадов показывает, что вопрос надлежащего содержания балконов является актуальным для жилищного фонда в городе Мончегорске, поскольку напрямую влияет на безопасность граждан и их имущества. Между тем выявляются факты повреждений в результате длительного срока эксплуатации МКД поверхности балконных, выкрашивание бетона с оголением металлических конструкций, что влечет их коррозию и разрушение, снижает устойчивость и безопасность балконов.

Статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в том числе, в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

В соответствии с п. 1.44. Правил технической эксплуатации гостиниц и их оборудования, утвержденных Приказом Министерства ЖКХ РСФСР от 4.08.1981 и № 420, Согласно приложению 3 к Методическим рекомендациям по защите прав участников реконструкции жилых домов различных форм собственности, утвержденным приказом Госстроя России от 10 ноября 1998 г. N 8, балкон – это выступающая из плоскости стены фасада огражденная площадка, служащая для отдыха в летнее время.

Таким образом, к элементам фасадов относятся балконы, лоджии.

Согласно ч. 3 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в МКД принадлежат на праве общей долевой собственности ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома. Ограждающая конструкция – это конструкция, выполняющая функцию ограждения или разделения объемов (помещений) здания согласно ГОСТ 30247.1-94 "Конструкции строительные. Методы испытаний на огнестойкость. Несущие и ограждающие конструкции". Ограждающие конструкции могут совмещать функции несущих (в том числе самонесущих) и ограждающих конструкций.

Подпунктом 4.2.4.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. N 170, предусмотрено, что балконы отнесены к несущим конструкциям.

В силу части 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности, несущие конструкции дома.

На основании п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, в состав общего имущества включаются ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

Верховный Суд РФ в Определении от 17 января 2012 г. № КАС11-789 разъяснил, что балконная плита относится к общему имуществу собственников квартир в многоквартирном доме. Балконные плиты, отнесенные к ограждающим несущим конструкциям, включаются в состав общего имущества как конструктивные части здания, обеспечивающие его прочность и устойчивость. С учетом технических особенностей этих конструкций балконные плиты отвечают основному признаку общего имущества как предназначенного для обслуживания нескольких или всех помещений в доме.

Согласно п. 1.2. Примерных условий договора управления многоквартирным домом, утвержденных приказом Министерства строительства и ЖКХ РФ от 31.07.2014 № 411/пп, в договоре управления МКД перечень работ указывается исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, либо исходя из расширенного перечня, который может включать перечень работ, услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, перечень непредвиденных работ текущего и капитального характера.

Согласно пунктам 4.2.1.1., 4.2.3.1. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденного постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, организация по обслуживанию жилищного фонда (далее – организация) по мере выявления должна устранять местные разрушения облицовки, штукатурки, фактурного и окрасочного слоев, трещины в штукатурке, выкрашивание раствора из швов облицовки, кирпичной и мелкоблочной кладки, разрушение герметизирующих заделок стыков полносборных зданий, не допуская дальнейшего развития разрушений.

Согласно п. 4.2.1.3. вышеуказанных Правил № 170, не допускаются расслоение рядов кладки, разрушение и выветривание стенового материала, провисание и выпадение кирпичей. В соответствии с пунктами 4.2.3.2., 4.2.3.3., 4.2.3.5. указанных Правил, с появлением на фасадах зданий отслоений и разрушений облицовочных слоев необходимо: отслоившуюся от поверхности

стены штукатурку отбить сразу же после обнаружения отслоения; поврежденные места на фасаде восстановить с заменой всех дефектных архитектурных деталей или их реставрацией.

Согласно п. 2.1.1.-2.1.3. Правил № 170, организация по обслуживанию жилищного фонда должна проводить осмотры здания, целью которых является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием помещений.

В соответствии со п. 2.1.3 Правил № 170, обнаруженные во время осмотров дефекты, деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций или здания, обрушению или нарушению нормальной работы оборудования, должны быть устранены собственником с привлечением организации по содержанию жилищного фонда или с другой привлеченной для выполнения конкретного вида работ организацией в сроки, указанные в , а именно: нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами устраняется немедленно; утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением в течение 1 суток. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна принимать срочные меры по обеспечению безопасности людей, предупреждению дальнейшего развития деформаций

На основании п. 4.2.3.2. Правил № 170, с появлением на фасадах зданий отслоений и разрушений облицовочных слоев необходимо поврежденные места на фасаде восстановить с заменой всех дефектных архитектурных деталей или их реставрацией.

Согласно п. 4.2.4.1., 4.2.4.2. Правил № 170, работники организаций по обслуживанию жилищного фонда обязаны систематически проверять правильность использования балконов, эркеров и лоджий. Необходимо регулярно разъяснять нанимателям, арендаторам и собственникам жилых помещений и ответственным за коммунальную квартиру правила содержания балконов, эркеров и лоджий. При обнаружении признаков повреждения несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров работники организаций по обслуживанию жилищного фонда должны принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.

В случае аварийного состояния балконов, лоджий и эркеров необходимо закрыть и опломбировать входы на них, провести охранные работы и принять меры по их восстановлению. Работы по ремонту должны выполняться по проекту.

При этом п. 4.2.1.18. Правил № 170 допускается, что повреждения, вызвавшие снижение прочности и устойчивости наружных ограждающих конструкций, могут быть устранены при текущем ремонте.

В силу изложенного, бетонные плиты и несущие конструкции относятся к общему имуществу многоквартирных домов и подлежат обслуживанию и ремонту в рамках текущего ремонта, мероприятия которого определены в приложении к договору управления и в соответствии с Минимальным перечнем,

в случае если такие работы, с учетом их состава, сложности и объема, возможно провести в рамках текущего ремонта.

Кроме того, содержание фасадов многоквартирных домов включает:

- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.

- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей;

- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.

При выявлении вышеуказанных повреждений и нарушений следует провести восстановительные работы.

Иные виды работ несущих конструкций:

- работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

- работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов проверка состояния внутренней отделки.

- работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

- работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

- проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов).

При выявлении повреждений и нарушений следует провести восстановительные работы.

3.2.Виды работ систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее–ЖК РФ) управление многоквартирным домом управляющими организациями должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В силу подп. 2.3. п. 2 указанной статьи ЖК РФ, при управлении многоквартирным домом управляющей организацией, она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня

благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Под предоставлением коммунальных услуг понимается осуществление деятельности исполнителя (управляющей организации по подаче потребителям (собственникам помещений в МКД) следующих коммунальных ресурсов, а именно: холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Предоставление коммунальных услуг потребителю осуществляется на основании возмездного договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг. Условия предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом определяются: в договоре управления многоквартирным домом, заключаемом собственниками помещений в многоквартирном доме или органом управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива (далее – товарищество или кооператив) с управляющей организацией, выбранной в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом.

Пунктом «в» ч. 3, пунктом «е» ч. 4 раздела II, ч. 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства российской Федерации от 06.05.2011 № 354, собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме предоставляется обязательная коммунальная услуга в виде отопления, то есть подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилом доме, в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в помещениях, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, температуры воздуха, указанной в пункте 15 приложения N 1 к указанным Правилам. Указанная услуга предоставляется круглосуточно в течение отопительного периода) то есть бесперебойно либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг, приведенным в приложении N 1 указанных Правил.

1). Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в многоквартирных домах:

-проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах в многоквартирных домах;

-постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

-гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и;

-работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

-проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2). Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

-проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

-постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

-контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

-восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

-контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

-контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

-переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

-промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

-промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

3). Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
- проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);
- удаление воздуха из системы отопления;
- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

3.3. Работы по содержанию помещений и иного имущества, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме.

1). Перечень работ по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества:

- сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;
- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;
- мытьё окон;
- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов);
- проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

2). Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

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

3). Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

- подметание и уборка придомовой территории;
- очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

- уборка и выкашивание газонов;
- прочистка ливневой канализации;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

3.4. Содержание зеленых насаждений на придомовых территориях многоквартирных домов.

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства.

Вопросы надлежащего содержания зеленых насаждений, обеспечивающего безопасные и комфортные условия проживания жильцов в многоквартирном доме являются актуальным в силу старения деревьев, их снижения прочности стволов, что приводит к обрушению и падению деревьев с высоты и создает угрозу жизни и здоровью людей, а также их имуществу.

Кроме того, выросшие за значительное время ранее высаженные в 50-е годы деревья (их ветви) снижают пропускную способность естественного света в жилые помещения, что вызывает обращения жильцов в управляющие организации о прореживании зеленых насаждений.

Содержание и уход за зелеными насаждениями, произрастающими на земельном участке, входящем в состав общего имущества, осуществляется в рамках содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Порядок и условия вырубki зеленых насаждений на придомовых территориях многоквартирных домов содержатся в Положении о порядке выдачи разрешения на вырубку и (или) прореживание зеленых насаждений на территории муниципального образования город Мончегорск с подведомственной территорией, утвержденного постановлением администрации города Мончегорска от 12.12.2012 № 1552 (далее – Положение) (в редакции постановлений администрации города Мончегорска от 01.04.2013 N 453, от 11.02.2015 N 201, от 12.11.2015 N 1013, от 14.11.2016 N 1182, от 22.06.2018 N 759).

Вырубка (прореживание) зеленых насаждений на придомовых территориях многоквартирных домов разрешается в целях:

- восстановления нормативного светового режима в жилых помещениях, затеняемых деревьями, высаженными с нарушением норм и правил (если расстояние от стен жилых домов до оси ствола деревьев составляет 5 метров и меньше);
- уборки сухостойных и аварийных деревьев;
- разреживания зеленых насаждений;
- устранения иных ситуаций, представляющих опасность для жизни и здоровья граждан, а также предотвращения имущественного ущерба.

Осмотр зеленых насаждений производится собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного

кооператива или иного специализированного потребительского кооператива – не менее 1 раза в год с целью своевременного выявления: аварийных и сухостойных деревьев, установления необходимости разреживания зеленых насаждений, прореживания ветвей деревьев, вырубке деревьев, высаженных с нарушением норм и правил, для своевременного планирования работ по вырубке (прореживанию) зеленых насаждений.

В случае нарушения нормативного светового режима в жилых помещениях, затеняемых деревьями, высаженными с нарушением норм и правил, собственник жилого помещения в многоквартирном доме обращается в организацию, управляющую многоквартирным домом, к должностным лицам органов управления товарищества собственников жилья для проведения осмотра зеленых насаждений, произрастающих на придомовой территории, входящей в состав общего домового имущества, и проведения общего собрания граждан по вопросу вырубке.

Решение о вырубке (прореживании) зеленых насаждений на придомовых территориях принимается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома в порядке, установленном статьями 44 - 46 Жилищного кодекса Российской Федерации, по результатам проведенного осмотра зеленых насаждений, произрастающих на придомовой территории.

Для получения Разрешения Заявитель предоставляет в экологический сектор отдела муниципального контроля и административной практики администрации города:

- заявление согласно приложению N 1 к Положению;
- схему участка с нанесением зеленых насаждений, подлежащих вырубке (прореживанию);
- протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с положительным решением по вырубке зеленых насаждений.

Работы по вырубке (прореживанию) зеленых насаждений в целях, предусмотренных настоящим разделом Положения, производятся за счет собственников общего имущества многоквартирного дома, в состав которого входит придомовая территория с произрастающими на ней зелеными насаждениями, силами организации, оказывающей услуги по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома.

Вырубка (прореживание) зеленых насаждений производится при наличии Разрешения, выданного в соответствии с настоящим Положением.

Порубочные остатки допускается складировать в места, определенные для накопления крупногабаритного мусора на контейнерных площадках.
