

**Главная
государственная инспекция
регионального надзора
Ульяновской области**

ул. Крымова, д.12, Ульяновск, 432073, тел./факс (8422) 44-68-70
E-mail: nadzor73@ulgov.ru, http://nadzor73.ulregion.ru/
ОГРН 1137325900064, ОГРПО 87816868
ИНН/КПП 7325118223/732501001

Главам администраций
муниципальных образований
Ульяновской области

(по списку)

д. 3.12.2014 № УМОН-13.01.02/132341004

На № _____ от _____

**Методические рекомендации по
подготовке жилищного фонда к
отопительному сезону**

Целью подготовки объектов жилищно-коммунального хозяйства к сезонной эксплуатации является обеспечение сроков и качества выполнения работ по обслуживанию (содержанию и ремонту) жилищного фонда, обеспечивающих нормативные требования проживания жителей и режимов функционирования инженерного оборудования в зимний период.

При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит:

- устранить неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями;

- привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных приямков;

- обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов.

Сроки начала и окончания подготовки к зиме каждого жилого дома, котельной, теплового пункта и теплового (элеваторного) узла **утверждается органом местного самоуправления** (по предложению организации, обслуживающей указанный жилищный фонд) с учетом завершения всех работ в северных и восточных районах - до 1 сентября, в центральных - к 15 сентября, в

южных - до 1 октября, включая проведение пробных топок центрального отопления и печей. Контроль за ходом работ по подготовке к зиме осуществляют органы местного самоуправления, собственники жилищного фонда и их уполномоченные и главные государственные жилищные инспекции.

План-график подготовки жилищного фонда и его инженерного оборудования к эксплуатации в зимних условиях составляется собственником жилищного фонда или организацией по его обслуживанию и утверждается органами местного самоуправления на основе результатов весеннего осмотра и недостатков, выявленных за прошедший период.

Подготовке к зиме (проведение гидравлических испытаний, ремонт, поверка и наладка) подлежит весь комплекс устройств, обеспечивающих бесперебойную подачу тепла в квартиры (котельные, внутридомовые сети, групповые и местные тепловые пункты в домах, системы отопления, вентиляции).

Котельные, тепловые пункты и узлы должны быть обеспечены средствами автоматизации, контрольно-измерительными приборами (КИП), запорной регулирующей аппаратурой, схемами разводки систем отопления, ГВС, ХВС, приточно-вытяжной вентиляции, конструкциями с указанием использования оборудования при различных эксплуатационных режимах (наполнении, подпитке, спуске воды из систем отопления и др.), техническими паспортами оборудования, режимными картами, журналами записи параметров, журналами дефектов оборудования.

Должна быть выполнена наладка внутриквартальных сетей с корректировкой расчетных диаметров дросселирующих устройств на тепловом (элеваторном) узле.

Устройства газового хозяйства должны пройти наладку запорно-предохранительных клапанов и регуляторов давления на зимний период.

Оборудование насосных станций, систем противопожарного оборудования должно быть укомплектовано основным и резервным оборудованием, обеспечено автоматическое включение резервных насосов при отказе основных, отрегулировано и исправно.

В период подготовки жилищного фонда к работе в зимних условиях организуется:

подготовка и переподготовка кадров работников котельных, тепловых пунктов, работников аварийной службы и рабочих текущего ремонта, дворников;

подготовка аварийных служб (автотранспорта, оборудования, средств связи, инструментов и инвентаря, запасов материалов и инструктаж персонала);

подготовка (восстановление) схем внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, центрального отопления и вентиляции, газа с указанием расположения запорной арматуры и выключателей (для слесарей и электриков по ликвидации аварий и неисправностей внутридомовых инженерных систем);

в неотапливаемых помещениях обеспечивают ремонт изоляции труб водопровода и канализации, противопожарного водопровода.

При наличии воды в подвалах следует ее откачать, отключить и разобрать поливочный водопровод, утеплить водомерный узел; обеспечить бесперебойную работу канализационных выпусков, смотровых колодцев дворовой сети и общих выпусков в торцах здания от сборного трубопровода, проложенного в подвале (техподполье).

В неотапливаемых помещениях в период подготовки к зиме следует проверить состояние и произвести ремонт изоляции труб водопровода и канализации, ЦО и ГВС, утеплить противопожарный водопровод.

Продухи в подвалах и технических подпольях на зиму можно закрывать только в случае сильных морозов.

Начало отопительного сезона устанавливается органами местного самоуправления.

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

- паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях;
- актов на исправность автоматики безопасности и контрольно-измерительных приборов (КИП) котельных и инженерного оборудования зданий;
- актов технического состояния и исправности работы противопожарного оборудования;
- обеспеченности топливом котельных и населения до начала отопительного сезона: твердого - не ниже 70% потребности отопительного сезона, жидкого - по наличию складов, но не менее среднемесячного расхода; запаса песка для посыпки тротуаров - из расчета не менее 3 - 4 м³ на 1 тыс. м² уборочной площади;
- актов о готовности уборочной техники и инвентаря;
- актов о готовности к зиме с оценкой качества подготовки зданий и квартир к зиме и акта по каждому объекту, а также актов на испытания, промывку, наладку систем холодного, горячего водоснабжения и отопления.

Все акты утверждаются и сдаются до 15 сентября.

В зимний период следует обеспечить бесперебойную работу канализационных выпусков, смотровых колодцев дворовой сети и общих выпусков в торцах зданиях от общего трубопровода, проложенного в подвале.

После окончания отопительного сезона оборудование котельных, тепловых сетей и тепловых пунктов, всех систем отопления должно быть испытано гидравлическим давлением в соответствии с установленными требованиями.

Выявленные при испытаниях дефекты должны быть устранены, после чего проведены повторные испытания. Испытания тепловых сетей производятся в соответствии с установленными требованиями.

В летний период должны быть проведены следующие работы:

а) по котельным - ревизия арматуры и оборудования приборов КИП (контрольно-измерительных приборов) и автоматики, устранения щелей в обмуровке котлов и дымоходов, подготовлен контингент операторов и осуществлен завоз топлива: твердого - в расчете 70% потребности в отопительном сезоне, жидкого - по наличию складов, но не менее среднемесячного запаса. Расчет необходимого количества топлива следует производить в соответствии с действующими нормативно-правовыми документами. Хранение топлива следует производить в соответствии с установленными требованиями;

б) по тепловым сетям - промывка систем, ревизия арматуры, устранение постоянных и периодических засорений каналов, восстановление разрушенной или замена недостаточной тепловой изоляции труб в камерах, подземных каналах и подвалах (технических подпольях);

в) по тепловым пунктам - ревизия арматуры и оборудования (насосов, подогревателей и др.);

г) по системам отопления и горячего водоснабжения - ревизия кранов и другой запорной арматуры расширителей и воздухоотборников, восстановление разрушенных или замена недостаточной тепловой изоляции труб в лестничных клетках, подвалах, чердаках и в нишах санитарных узлов. При наличии непрогрева радиаторов следует провести их гидropневматическую промывку. По окончании всех ремонтных работ весь комплекс устройств по теплоснабжению подлежит эксплуатационной наладке во время пробной топки;

д) по уборочной технике и инвентарю для дворников - проверка, ремонт, замена;

е) завоз песка для посыпки тротуаров (из расчета не менее 3 м³ на 1 тыс. м² уборочной площади) и соли (из расчета не менее 3 - 5% массы песка) или ее заменителя;

ж) разъяснение нанимателям, арендаторам и собственникам жилых и нежилых помещений правил подготовки жилых зданий к зиме (установка уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол и т.д.);

з) наличие первичных средств пожаротушения.

В соответствии с распоряжением Губернатора – Председателя Правительства Ульяновской области С.И.Морозова, Главная государственная инспекция регионального надзора Ульяновской области (далее – Главрегионнадзор Ульяновской области) в период с начала июня по конец августа осуществляет мониторинг за проведением мероприятий по подготовке жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах к сезонной эксплуатации, а также проводит внеплановые выездные проверки по обращениям граждан по фактам ненадлежащей эксплуатации жилищного фонда к отопительному сезону.

Мониторинг по подготовке жилищного фонда Ульяновской области осуществляется Главрегионнадзором Ульяновской области планоно, на что указывает ежегодное утверждение графика по выезду в муниципальные образования Ульяновской области.

При проведении мониторинга по подготовке жилищного фонда к отопительному сезону, сотрудники Главрегионнадзора Ульяновской области выясняют следующие моменты:

1. Наличие правового акта (постановление, распоряжение) муниципального образования, определяющего порядок подготовки и проверки потребителей тепловой энергии, осуществляющих свою деятельность на территории муниципального образования по эксплуатации многоквартирных домов в зимнее время (объемы, сроки, документы), с указанием ответственных лиц.

2. Наличие сводного плана мероприятий муниципального образования по подготовке жилищного фонда к отопительному сезону (утвержденный руководителями каждой управляющей организации и согласованный Главами поселений и районов).

3. Наличие локального акта органа местного самоуправления о формировании и проведении заседаний штабов по подготовки объектов жилищного фонда к отопительному периоду.

4. Список городских и сельских поселений, имеющий многоквартирный жилой фонд (далее – МКД) с указанием общего количества многоквартирных домов.

5. Адресный перечень многоквартирных домов с указанием принадлежности (ведомственный (наименование ведомств), муниципальный, частный) и формы управления (непосредственное, управляющая компания (наименование), ТСЖ (наименование), ЖСК (наименование)) и т.д.

6. Список организаций, осуществляющих управление многоквартирных домов муниципального образования (управляющие организации, ИП, ТСЖ, ЖСК и т.д. (таблица прилагается)).

При выезде в муниципальные образования для проведения мониторинга специалисты Главрегионнадзора проводят выборочные обследования многоквартирных жилых домов с привлечением сотрудников управляющих организаций, в управлении которых находится тот или иной многоквартирный дом.

При обследовании многоквартирных домов на предмет проведения мероприятий по подготовке жилищного фонда к отопительному сезону сотрудники Главрегионнадзора Ульяновской области сопоставляют план мероприятий по подготовке жилищного фонда к отопительному сезону с актами выполненных работ на момент проведения обследования, а также изучают акты осеннего и весеннего осмотров многоквартирных домов, которые являются основополагающими документами при формировании плана мероприятий по подготовке жилищного фонда к отопительному сезону.

В акт обследования многоквартирного дома при проведении мониторинга сотрудниками Главрегионнадзора Ульяновской области вносятся имеющиеся нарушения в части ненадлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

По результатам проведения в муниципальном образовании мониторинга подготовки жилищного фонда к отопительному сезону сотрудники Главрегионнадзора Ульяновской области готовят отчет с описанием ситуации (приложение №1). Результаты мониторинга доводятся до сведения на заседаниях областного штаба по подготовке жилищного фонда муниципальных образований к отопительному сезону (по пятницам).

Заместитель руководителя –
Начальник Управления регионального
государственного жилищного надзора
Главрегионнадзора Ульяновской области



Т.В.Картузова

**РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ПО ПОДГОТОВКЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА К ОТОПИТЕЛЬНУМУ СЕЗОНУ 2015-2016
ПО СОСТОЯНИЮ НА « _____ » _____ 2015г.**

МО _____
адрес: _____

Ответственное лицо за подготовку жилфонда к отопительному сезону в
Муниципальном образовании (Ф.И.О., должность)

Нормативно-правовой акт (дата, номер) в соответствии с которым назначено
ответственное лицо

Нормативно-правовой акт, в соответствии с которым в МО создан штаб по
подготовке жилфонда к отопительному сезону (дата, номер)
Информация о проведении заседаний штаба по подготовке жилфонда к
отопительному сезону (даты проведения, наличие протоколов и т.д.)

Код-во МКД в МО	Код-во МКД с ЦО	Код-во МКД с ИО	Код-во МКД, включенных в планы мероприятий по подготовке жилфонда к ОЗТ	Код-во МКД, находящихся в непосредственном управлении

Наименование работ	план	Оперативные данные МО	Фактические данные	% по факту	Иная информация
Промывка системы ЦО					Наличие (заготовка) песко- соляной смеси
Ремонт системы отопления					Наличие уборочной техники
Опрессовка системы ЦО					Наличие уборочного инвентаря (оборудования)
Ремонт узлов управления					
Ремонт системы ХВС, ГВС, канализации					
Изоляция трубопроводов					
Ремонт электроцепей					