

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от « ____ » _____ 2012 г. № _____

МОСКВА

Об утверждении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядка их оказания и выполнения

В соответствии с частью 1.2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемые:

Минимальный перечень необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ (далее – перечень);

Порядок оказания и выполнения необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ (далее – порядок).

2. Установить, что минимальный перечень необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, является обязательным для:

собственников помещений, в том числе, осуществляющих управление многоквартирным домом при непосредственном способе управления многоквартирным домом, – со дня вступления в силу перечня, а для многоквартирных домов, вводимых в эксплуатацию после вступления в силу перечня – со дня выдачи в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома;

застройщиков, осуществляющих управление многоквартирным домом в порядке и случаях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

Федерации – со дня выдачи в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома;

товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов – с даты их государственной регистрации;

управляющих организаций, при выборе способа управления многоквартирным домом управляющей организацией, – с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, или с даты заключения договора управления многоквартирным домом, в том числе с управляющей организацией, выбранной органом местного самоуправления по итогам проведения открытого конкурса;

организаций, заключивших договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с частью 1.1. статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации – с даты вступления в силу таких договоров;

лиц, заключивших договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с частью 1 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации – с момента вступления в силу таких договоров;

установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации на основании соответствующего обращения исполнителя работ, услуг органом местного самоуправления.

3. Установить, что перечень и порядок:

а) вступают в силу по истечении 2 месяцев со дня опубликования настоящего Постановления.

б) применяются к отношениям, вытекающим из ранее заключенных договоров, содержащих условия предоставления услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в части прав и обязанностей, которые возникнут после вступления в силу настоящего Постановления;

4. Установить, что разъяснения по применению минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме работ, услуг и порядка их оказания и выполнения, утвержденных настоящим Постановлением, дает Министерство регионального развития Российской Федерации.

5. Внести в постановление Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 30, ст. 3943, 2012, № 1, ст. 202) следующие изменения:

а) в абзаце пятом пункта 41 слова «согласно приложению № 2» заменить словами «согласно части 1² статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации»;

б) Приложение № 2 исключить.

6. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и правила 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», утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, (Собрание законодательства Российской Федерации, 21.08.2006, N 34, ст. 3680), дополнить пунктом 11.1 следующего содержания:

«11.1. Минимальный перечень необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.».

7. Министерству регионального развития Российской Федерации в 6-месячный срок по согласованию с Федеральной антимонопольной службой, Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору, Министерством экономического развития Российской Федерации утвердить методические рекомендации по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Председатель Правительства
Российской Федерации

В.Путин

Утвержден
постановлением Правительства
Российской Федерации
от «___» _____ 2012 г. № _____

**Минимальный перечень необходимых
для обеспечения надлежащего содержания
общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ**

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и не несущих конструкции (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов.

1. Работы, выполняемые для всех видов фундаментов:

1.1. Осмотр территории вокруг здания с целью предупреждения изменения проектных параметров вертикальной планировки.

1.2. Проверка технического состояния несущих железобетонных и каменных конструкций для выявления признаков неравномерных осадок фундаментов, коррозии арматуры в несущих конструкциях, условий и состояния кладки в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.

1.3. Проверка технического состояния несущих деревянных конструкций для выявления признаков неравномерных осадок фундаментов, поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми деревянными фундаментами.

1.4. Подготовка фундамента к сезонной эксплуатации.

1.5. Проверка состояния гидроизоляции и систем водоотвода.

1.6. Восстановление работоспособности гидроизоляции и систем водоотвода.

1.7. Определение температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.

2. Работы, выполняемые для зданий с подвалами:

2.1. Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений.

2.2. Восстановление температурно-влажностного режима подвальных помещений.

2.3. Проверка технического состояния и уборка помещений подвалов, входов в подвалы и приямков.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов.

3.1. Выявление нарушений в условиях эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, теплозащитных свойств,

состояния водоотводящих устройств, состояния гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами.

3.2. Выявление следов коррозии арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков.

Выявление состояния и повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивание отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней.

3.3. Выявление нарушений врубок, перекоса и выпучивания, отклонение от вертикали; перекоса косяков проемов; скалывания несущих элементов; дефектов в креплениях деревянных элементов и стыках деревянных конструкций, участков; элементов, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жуками-точильщиками, элементов с повышенной влажностью, разрушений обшивки или штукатурки в рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домах с деревянными стенами.

3.4. Контроль состояния и восстановление металлических закладных деталей в домах со стенами из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков.

3.5. Ремонт и герметизация стыков стен из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков.

4. Работы, выполняемые для надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов.

4.1. Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний, сопротивления теплопередаче, нарушений гидроизоляции и звукоизоляции, разрушения отделочных слоев.

4.2. Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам; отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры; коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборных и монолитных и железобетонных плит.

4.3. Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одна относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголении арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила.

4.4. Выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов.

4.5. Выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучком деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями.

5. Работы, выполняемые для надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов.

5.1. Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали.

5.2. Выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами.

5.3. 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.

5.4. Выявление поражения гнилью и жучком, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками.

5.5. Контроль состояния и восстановление металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами.

6. Работы, выполняемые для надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов.

6.1. Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, отсутствия прогибов и колебаний, трещин.

6.2. Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий.

6.3. 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.

6.4. Осмотр металлических конструкций покрытия.

7. Работы, выполняемые для надлежащего содержания крыш многоквартирных домов.

7.1. Общие и внеочередные осмотры, определяющие прочность, водонепроницаемость, теплозащитные характеристики, состояние всех элементов кровли и водостоков.

7.2. Проверка заземления мачт и другого оборудования, расположенного над крышей.

7.3. Проверка молниезащитных устройств, расположенных на крыше.

7.4. Выявление деформации и повреждений в кровельных несущих конструкциях, состояния антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, состояния креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, состояния

слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.

7.5. Проверка состояния гидроизоляционного слоя ковра, защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующую способность дренирующего слоя, а также опирание железобетонных коробов и ваз (с зелеными насаждениями на крыше).

7.6. Проверка состояния осадочных и температурных швов, водоприемной воронки внутреннего водостока.

7.6. Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке.

7.7. Проверка оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи.

7.8. Проверка состояния водоотводящих устройств.

7.9. Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами.

7.10. Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи препятствующего стоку воды.

7.11. Очистка кровли от скопления большого количества снега и наледи.

7.12. Восстановление разрушения защитного окрасочного слоя металлических элементов; окраска металлических креплений крыш антикоррозийными защитными красками и составами.

7.13. Восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения.

7.14. Ремонт пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов.

7.15. Окраска антикоррозионными составами стальных связей и размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.

8. Работы, выполняемые для надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов.

8.1. Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, состояния и надежности крепление ограждений.

8.2. Выявление наличия, характера и параметров трещин, выбоин и сколов в ступенях, трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.

8.3. Выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам.

8.4. Выявление прогибов конструкций, состояния крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы гнили и жуков-точильщиков в домах с деревянными лестницами.

8.5. Окраска металлических конструкций лестниц.

8.6. Оштукатуривание или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам.

8.7. Обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.

9. Работы, выполняемые для надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов.

9.1. Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, наружных водостоков.

9.2. Проверка состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.).

9.3. Выявление состояния несущих конструкций, гидроизоляции металлических обделок и ограждений, ремонт сливов в домах имеющих балконы, лоджии и козырьки.

9.4. Восстановление или замена отдельных элементов крылец зонтов над входами в здание, подвалы и над балконами.

9.5. Восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).

9.6. Ремонт отделки фасадов и их элементов, наружных водостоков.

9.7. Очистка фасадов от копоти и пыли.

9.8. Замена гидроизоляции с устройством пола.

10. Работы, выполняемые для надлежащего перегородок в многоквартирных домах.

10.1. Выявление зыбкости, вспучивания и местных повреждений, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.

10.2. Осмотры с целью выявления состояния звукоизоляции и огнезащиты.

10.3. Ремонт перегородок.

11. Работы, выполняемые для надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов.

11.1. Выявление нарушений внутренней отделки многоквартирного дома.

11.2. Ремонт внутренней отделки при угрозе обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию.

12. Работы, выполняемые для надлежащего содержания полов многоквартирных домов.

12.1. Выявление состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов).

12.2. Ремонт элементов полов.

13. Работы, выполняемые для надлежащего содержания оконных и дверных заполнений в многоквартирных домах.

13.1. Определение температурно-влажностного режима, механическая прочность и работоспособности элементов оконных и дверных заполнений.

13.2. Ремонт элементов оконных и дверных заполнений.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и системы инженерно-технического обеспечения в многоквартирном доме.

1. Работы, выполняемые для надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов.

1.1. Проверка состояния и работоспособности элементов мусоропровода.

1.2. Проверка состояния, работоспособности и ремонт оборудования систем вакуумного мусороудаления.

1.3. Планово-предупредительный текущий ремонт мусоропроводов.

1.4. Устранение засоров.

1.5. Чистка, промывка и дезинфекция стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования.

1.6. Уборка, мойка и дезинфекция загрузочных клапанов.

2. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов.

2.1. Определение работоспособности оборудования и элементов систем, отсутствия сверхдопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.

2.2. Проверка температурного режима теплых чердаков, прикрытие общего шибера или дроссель-клапана в вытяжной шахты вентиляционной системы.

2.3. Проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения.

2.4. Испытания на прочность, плотность и обособленность вентиляционных и дымовых каналов и механического оборудования систем вентиляции.

2.5. Наладка систем автоматического дымоудаления.

2.6. Закрытие калорифера со стороны подвода воздуха.

2.7. Пылеуборка вентиляционных каналов.

2.8. Текущий ремонт оборудования или элементов системы вентиляции.

2.9. Антикоррозионная окраска вытяжных каналов, труб, поддона и дефлекторов.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания печей и очагов многоквартирных домов.

3.1. Определение состояния конструкций работоспособности дымовентиляционных каналов.

3.2. Устранение неисправностей печей и кухонных очагов, вызывающие нарушения противопожарных требований и утечку газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (газоходов).

3.3. Очистка от сажи дымоходов и труб печей.

3.4. Устранение завалов в каналах.

3.5. Текущий ремонт элементов печей и очагов.

4. Работы, выполняемые для надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек многоквартирных домов.

4.1. Определение состояния оборудования и параметров индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек многоквартирных домов.

4.2. Проверка работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачек многоквартирных домов.

5. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания системы тепло- и водоснабжения, канализации многоквартирных домов.

5.1. Осмотры наиболее ответственные элементы системы (насосы, запорную арматуру, контрольно-измерительные приборы и автоматические устройства, расширительных баков) не реже 1 раза в неделю, а элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов на чердаках, в подвалах и каналах).

5.2. Осуществление постоянного контроля параметров теплоносителя и воды (давление, температура, расход) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и восстановлению герметичности систем при ее аварии.

5.3. Проверка исправности, профилактика и восстановление (по результатам проверок) регулирующих органов запорной арматуры и автоматических регуляторов приборов учета на вводе в здание.

5.4. Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров).

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

5.6. Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.

6. Работы, выполняемые для надлежащего содержания централизованных систем отопления многоквартирных домов.

6.1. Определение лимитированного времени на восстановление системы при прекращении теплоподдачи в расчетном диапазоне температур наружного воздуха.

6.2. Проверка работоспособности и регулировка оборудования расширительных баков.

6.3. Техническое обслуживание и текущий ремонт циркуляционных насосов.

6.4. Испытания на прочность и плотность узлов ввода и систем отопления.

6.5. Промывка систем отопления.

6.6. Регулировка системы отопления.

6.7. Проведение пробных топок.

6.8. Удаление воздуха из системы отопления.

7. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения и водоотведения многоквартирных домов.

7.1. Проверка работоспособности и профилактическое обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.

7.2. Проверка работоспособности и замена отдельных узлов газовых квартирных водонагревательных приборов.

7.3. Проверка и восстановление исправности (в случае необходимости) канализационных вытяжек.

7.4. Проверка и восстановление исправности элементов внутреннего водостока.

7.5. Техническое обслуживание и текущий ремонт повысительных насосов системы холодного водоснабжения.

7.6. Техническое обслуживание и текущий ремонт циркуляционных насосов систем горячего водоснабжения.

7.7. Ликвидация засоров, прочистка внутридомовых канализационных трубопроводов и приборов; прочистка внутренних водостоков; прочистка дренажных систем; прочистка дворовой канализационной сети; прочистка колодцев.

7.8. Переключение режимов работы внутреннего водостока, прочистка и промывка гидравлического затвора внутреннего водостока.

7.9. Промывка участка водопровода.

7.10. Очистка и промывка водонапорных баков.

7.11. Проверка работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов.

8. Работы, выполняемые для надлежащего содержания электро-, радио- и телеоборудования многоквартирных домов.

8.1. Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.

8.1.1. Проверка срабатывания защиты от короткого замыкания.

8.1.2. Проверка устройств защитного отключения.

8.2. Измерение потенциала между корпусом электроплиты и заземленным сантехническим оборудованием кухни; измерение величины сопротивления изоляции электроплиты и питающего кабеля нагретом состоянии.

8.3. Прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.

8.4. Техническое обслуживание и ремонт электрооборудования, силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей.

8.5. Замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации. Ремонт или устройство сетей радио, телефонизация и установка телеантенн коллективного пользования жилых зданий.

9. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования многоквартирных домов.

9.1. Определение состояния газового оборудования и выявление не предусмотренных проектом изменений в системе внутридомового газового оборудования.

9.2. Инвентаризация и в необходимых случаях диагностика систем внутридомового газового оборудования.

9.3. Техническое обслуживание и ремонт систем контроля загазованности.

9.4. Техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования.

9.5. При выявлении нарушений и неисправности внутридомового газового оборудования и систему дымоудаления и вентиляции, отключение устройств внутридомового газового оборудования и бытового газоиспользующего оборудования.

9.6. Испытание на герметичность внутридомового газового оборудования.

9.7. Проверка на работоспособность изолирующих соединений внутридомового газового оборудования.

10. Работы, выполняемые для надлежащего содержания и ремонта лифта (ов) (выполняется при оборудовании дома лифтом).

10.1. Ежесуточный осмотр лифта в случае отсутствия системы диспетчерского контроля лифта(ов).

10.2. Контроль за работой лифта посредством системы диспетчерского контроля лифта(ов).

10.3. Техническое обслуживание и текущий ремонт лифта(ов).

10.4. Аварийное обслуживание лифта(ов).

10.5. Диспетчерская связь с кабиной лифта(ов).

10.6. Периодическое техническое освидетельствование лифта(ов).

10.7. Частичное техническое освидетельствование, после замены элементов оборудования.

10.8. Оценка соответствия лифта, отработавшего назначенный срок службы.

10.9. Оценка соответствия лифта, введенного в эксплуатацию до вступления в силу технического регламента «О безопасности лифтов», но не отработавшего назначенный срок службы.

10.10. Мытье кабины лифта.

III. Работы и услуги по содержанию помещений общего пользования и придомовой территории, по обеспечению требований пожарной безопасности.

1. Работы по содержанию помещений общего пользования.

1.1. Влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей.

1.2. Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных проемов.

1.3. Мытье окон.

1.4. Проведение дератизации и дезинсекции помещений общего пользования, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на территории общего имущества многоквартирного дома.

1.5. Обслуживание установленного и введенного в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета.

2. Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года.

2.1. Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.

2.2. Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см.

2.3. Очистка территории от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова).

2.4. Очистка территории от наледи и льда.

2.5. Посыпка территории противогололедными материалами.

2.6. Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов.

2.7. Уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома.

2.8. Уборка площадки перед входом в подъезд.

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

3.1. Подметание и частичная уборка территории.

3.2. Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов.

3.3. Уборка и выкашивание газонов.

3.4. Уборка детских, спортивных и хозяйственных площадок и площадок для отдыха.

3.5. Прочистка ливневой канализации.

3.6. Уборка контейнерных площадок.

3.7. Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

4. Работы по вывозу твердых и жидких бытовых отходов с обслуживаемых контейнерных площадок.

4.1. Вывоз твердых бытовых отходов (при накоплении более 2,5 куб. м).

4.2. Вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на территории общего имущества многоквартирного дома.

4.3. Вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на территории общего имущества многоквартирного дома.

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

5. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности: осмотры пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения,

пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

IV. Услуги, обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

1. Устранение аварий в соответствии с предельными сроками устранения недостатков (сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления).

2. Содержание аварийно-диспетчерской службы.

3. Хранение и ведение технической документации по многоквартирным домам.

4. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ.

5. Заключение договоров на холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение.

6. Осуществление контроля качества коммунальных услуг.

7. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта в многоквартирных домах, подготовка предложений о плановых работах.

8. Начисление и сбор платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, выдача справок.

9. Взыскание задолженности по оплате услуг.

10. Осуществление учета потребителей услуг и работ в многоквартирном доме.

11. Информационные услуги для собственников, потребителей услуг и работ, обязательные для исполнения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Утвержден
постановлением Правительства
Российской Федерации
от «___»_____ 2012 г. № ___

**Порядок оказания и выполнения необходимых для обеспечения
надлежащего содержания общего имущества
в многоквартирном доме услуг и работ**

1. Минимальный перечень необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ (далее – Перечень), являются обязательным для исполнения:

собственниками помещений, в том числе, осуществляющими управление многоквартирным домом при непосредственном способе управления многоквартирным домом;

застройщиком, осуществляющим управление многоквартирным домом в порядке и случаях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами;

управляющими организациями при выборе способа управления многоквартирным домом управляющей;

управляющими организациями, заключившими договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с частью 1.1. статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

лицами, заключившими договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. Услуги и работы, периодичность их выполнения определяются в соответствии с Перечнем для каждого многоквартирного дома с учетом:

конструктивных элементов многоквартирного дома;

наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем;

наличия придомовых территорий;

геодезического и природно-климатического расположения многоквартирного дома.

3. При формировании Перечня для каждого многоквартирного дома лица, указанные в пункте 1 настоящего Порядка, могут изменять наименование указанных в Перечне работ (услуг), не изменяя цели их выполнения (оказания)

в случае применения специальных технологий проведения работ (оказания услуг).

4. Перечень предназначен для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме путем технического обслуживания, проведения осмотров, проверок и (или) мониторинга состояния конструктивных элементов многоквартирного дома, внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, восстановления параметров и других характеристик элементов многоквартирного дома при их недопустимом отклонении от требований проектной документации посредством выполнения ремонтов.

5. Периодичность выполнения работ, предусмотренных Перечнем определяется в договорах лицами, указанными в пункте 1 настоящего Порядка с учетом требований к периодичности, установленных законодательством Российской Федерации.

6. При выявлении нарушений в несущих конструкциях, не приводящих к потере несущей способности или нарушению нормальной эксплуатации и уменьшению ресурса их долговечности в соответствии с ГОСТ Р 54257-2010 «Надежность строительных конструкций и оснований» (далее – нормальные условия эксплуатации) следует выполнять профилактические работы, предупреждающие дальнейшее развитие нарушений. В ином случае необходимо обеспечить разгрузку конструкций, принять меры к обеспечению безопасности пользователей и проведению отдельных работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

7. При выявлении дефектов в элементах кровли, приводящих к нарушению ее гидроизоляционных свойств, следует выполнять профилактические работы, предупреждающие дальнейшее развитие нарушений.

8. Требования к эксплуатации децентрализованных систем теплоснабжения (крышным котельным, теплогенерирующему оборудованию квартирных систем теплоснабжения и т.п.), техническому обслуживанию насосов систем горячего и холодного водоснабжения определяются изготовителем таких систем.

9. При эксплуатации и содержании многоквартирного дома должна быть обеспечена безопасная эксплуатация лифтового оборудования, поддержание такого оборудования в исправном состоянии, должны выполняться мероприятия по аварийной эвакуации пассажиров из кабины лифта.

10. Температура вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов для зданий, построенных по первому принципу сохранения вечномерзлых грунтов (без допущения оттаивания грунтов) определяется в конце летнего периода и в середине зимнего периода.

11. Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами проводится в период продолжительных и устойчивых морозов с температурой наружного воздуха минус 20-25 градусов Цельсия.

12. Окраска металлических креплений крыш антикоррозийными защитными средствами осуществляется по мере появления коррозии, не допуская ржавых пятен.

13. Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов (далее – товарищества и кооперативы) не может быть принято решение об утверждении работ и услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в составе, не учитывающем работы и услуги, указанные в перечне.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

по проекту постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядка их оказания и выполнения»

Проект постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядка их оказания и выполнения» (далее – проект постановления) разработан в соответствии с частью 1.2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации. Проект постановления направлен на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Проектом постановления предлагается утвердить минимальный перечень необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг (далее – перечень) и работ и порядок оказания и выполнения, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ.

Утверждаемый проектом постановления перечень позволит определить работы и услуги, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме независимо от способа управления многоквартирным домом.

Данный перечень станет также основой для формирования перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, являющегося существенным условием договора управления многоквартирным домом.

Принятие постановления Российской Федерации позволит избежать многочисленных споров между субъектами жилищных правоотношений в отношении тех работ и услуг, которые необходимо выполнять в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания в многоквартирном доме.

Принятие проекта постановления не приведет к дополнительным расходам федерального бюджета.

Сведения о расчетах, обоснованиях и прогнозах последствий реализации предлагаемых решений, имеющие значение для оценки регулирующего воздействия проекта постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядка их оказания и выполнения»

1. Краткое описание предлагаемого нового правового регулирования.

Проект постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядка их оказания и выполнения» (далее – проект постановления) разработан в соответствии с частью 1.2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс).

Проект постановления направлен на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Проектом постановления предлагается утвердить минимальный перечень необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ (далее – перечень) и порядок оказания и выполнения необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ (далее – порядок).

Обязанности по установлению и выполнению перечня работ, предусмотренного Проектом постановления, распространяются как на граждан – собственников помещений в многоквартирных домах, так и на юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом (в зависимости от способа управления).

Данные обязанности возложены на указанных лиц Кодексом, в том числе, статьей 161 Кодекса.

2. Проблема, на решение которой направлено новое правовое регулирование, оценка негативных эффектов, порождаемых наличием данной проблемы.

Обязанности по выполнению работ, предусмотренных Перечнем, возложены статьей 161 Кодекса в зависимости от выбранного способа управления на граждан – собственников помещений в многоквартирных домах, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом.

То есть, работы, предусмотренные Перечнем, должны в настоящий момент выполняться указанными лицами, их детализация отнесена Кодексом к полномочиям Правительства Российской Федерации.

Утверждение проекта постановления позволит указанным лицам определить минимальный перечень работ, который они обязаны выполнять в силу требований Жилищного кодекса.

Проект постановления станет также основой для формирования перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, являющегося существенным — условием — договора — управления многоквартирным домом.

Введение в действие Постановления позволит избежать многочисленных споров между субъектами жилищных правоотношений в отношении тех работ и услуг, которые необходимо выполнять в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания в многоквартирном доме.

3. Цели предлагаемого регулирования и их соответствие принципам правового регулирования, программным документам Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

Целью проекта постановления является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме в части определения минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ и порядка их оказания и выполнения таких услуг и работ.

Требования проекта постановления направлены на реализацию требований следующих нормативных актов:

- Жилищного кодекса Российской Федерации;
- Плана подготовки проектов нормативных правовых актов, необходимых для реализации Федерального закона от 4 июня 2011 г. № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 27 ноября 2011 г. № 2100-р.

Обязанности по выполнению работ по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и состав таких работ определены Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491. Вместе с тем, данный документ содержит лишь общие положения, не определяя детального регулирования.

Детальное регулирование определено постановлением Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», однако данный перечень не является минимальным, во многих положениях не соответствует современным требованиям и содержит работы и услуги, обязательное выполнение которых не требуется.

Проект постановления соответствует принципам регулирования, обозначенными законодательством Российской Федерации, современным требованиям к обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания

граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

4. Новые полномочия, функции, обязанности и права органов государственной власти, органов местного самоуправления или изменение порядка их реализации.

Проектом постановления новые полномочия, функции, обязанности и права органов государственной власти, органов местного самоуправления или изменения порядка их реализации не устанавливаются.

5. Оценка расходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации на организацию исполнения и исполнение новых полномочий, функций, обязанностей и реализацию прав или на изменение порядка их реализации

Принятие проекта постановления не приведет к дополнительным расходам бюджетов всех уровней.

6. Новые обязанности субъектов предпринимательской деятельности или изменение содержания существующих обязанностей.

Введение новых обязанностей субъектов предпринимательской деятельности и изменение существующих обязанностей не планируется.

В настоящий момент обязанности по выполнению работ, предусмотренных Перечнем, возложены статьей 161 Кодекса в зависимости от выбранного способа управления на граждан – собственников помещений в многоквартирных домах, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом.

7. Основные группы субъектов предпринимательской деятельности, интересы которых будут затронуты новым правовым регулированием, их количественная оценка.

К основным группам субъектов предпринимательской деятельности, интересы которых будут затронуты новым правовым регулированием, относятся:

- управляющие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами в соответствии с Кодексом;

- организации, заключившие договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с частью 1.1. статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- застройщики, осуществляющие управление многоквартирным домом в порядке и случаях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

- лица, заключившие договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме

в соответствии с частью 1 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

В среднесрочном периоде количественный состав таких групп неизменен.

8. Оценка расходов субъектов, осуществляющих предпринимательскую и иную деятельность, связанных с необходимостью соблюдать закрепляемые за ними обязанности, либо с изменением содержания таких обязанностей

Субъекты предпринимательской деятельности не понесут дополнительных расходов при введении в действие проекта постановления, так как аналогичные требования уже установлены Кодексом, в частности, статьей 161 Кодекса.

9. Риски невозможности решения проблемы предложенным способом, риски непредвиденных негативных последствий.

Соблюдение требований Кодекса позволяет выполнить положения проекта постановления в отсутствии риска его неисполнения. В связи с этим есть основания полагать, что риски неисполнения в процессе реализации положений, предусмотренных проектом постановления, будут минимальны.

Большое количество альтернативных решений при выполнении работ и оказании услуг, предусмотренных перечнем, позволяет оценить как очень низкий риск для монополизации в сфере управления многоквартирными домами. С учетом развития технологий и появления новых решений конкуренция будет увеличиваться.

Утверждаемый проектом постановления Перечень позволит определить работы и услуги, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, независимо от способа управления многоквартирным домом.

При этом выполнение требований проекта постановления не позволит неисполнять те минимально необходимые работы и услуги, выполнение и оказание которых необходимо для безопасного проживания в многоквартирном доме.

10. Сведения о результатах консультаций с субъектами предпринимательской и иной деятельности.

На проект постановления поступило положительное экспертное заключение от Некоммерческого партнерства содействия развитию жилищно-коммунального хозяйства «Развитие».

11. Иные сведения, позволяющие оценить обоснованность вводимых административных и иных ограничений и обязанностей для субъектов предпринимательской и иной деятельности, обоснованность расходов субъектов предпринимательской и иной деятельности и бюджетов всех уровней бюджетной системы Российской Федерации, возникновению которых способствуют положения проекта акта.

Проект постановления не содержит положений, регулирующих общественные отношения в области:

- а) организации и осуществления государственного контроля (надзора);
- б) установления, применения и исполнения обязательных требований к ~~продукции—или—связанным—с—ними—процессам проектирования~~ (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации;
- в) оценки соответствия;
- г) безопасности процессов производства.

Также, Проект постановления не содержит положений, которые:

- а) вводят избыточные административные и иные ограничения и обязанности для субъектов предпринимательской и иной деятельности или способствуют их введению;
- б) способствуют возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и иной деятельности;
- в) способствуют возникновению необоснованных расходов бюджетов всех уровней бюджетной системы Российской Федерации.

Директор Департамента
жилищно-коммунального хозяйства

И.А. Булгакова