

ГЛАВА 2. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОРГАНИЗАЦИИ СОДЕРЖАНИЯ И РЕМОНТА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ



Ниже перечисляются требования об информировании потребителей, согласно Жилищного Кодекса и Методическому пособию по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004. Несоблюдение этих требований выявляет нетипичный характер организации взаимоотношений потребителей и эксплуатирующей организации.

В дальнейшем используется следующий глоссарий.

Жилое здание - жилой дом постоянного типа, рассчитанный на длительный срок службы.

На общем земельном участке здания подразделяются на *основные* и *служебные*. *Основным* называется здание, которое среди других на земельном участке

является главенствующим по капитальности постройки, по архитектурным признакам и своему назначению. На одном земельном участке может быть одно и более зданий. *Служебным* называется строение, которое по отношению к основному зданию имеет второстепенное значение на земельном участке. К числу служебных строений относятся гаражи, гаражи индивидуального пользования, навесы, дворовые погреба и т.п.

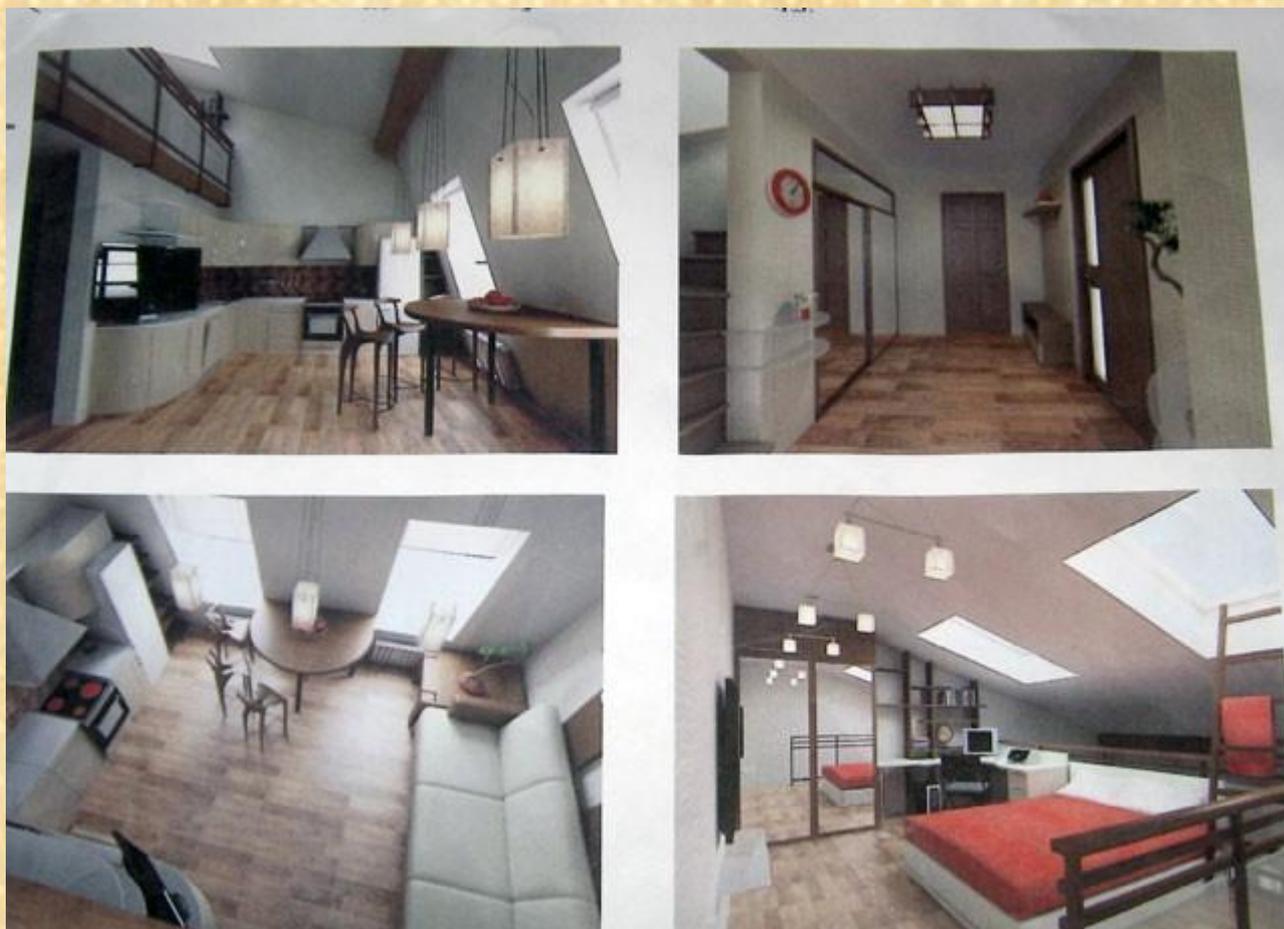
Жилой дом многоквартирный - жилой дом, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения и инженерные системы.

Домовладение - жилой дом (дома) и обслуживающие его (их) строения и сооружения, находящиеся на обособленном земельном участке.

Общее имущество жилого дома - подъезд, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, крыши, технические этажи, подвалы; несущие и ненесущие конструкции; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры; территория (прилегающие к жилым зданиям участки в пределах границ, зафиксированных в техническом паспорте домовладения) с элементами озеленения и благоустройства.

Этаж технический - этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций; может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или средней частях здания.

Несущие конструкции здания - строительные конструкции, образующие заданную проектом конструктивную схему здания, обеспечивающие его пространственную устойчивость при расчетных внешних воздействиях.



Жилая квартира - жилые комнаты, коридоры, холлы, кухни, санузлы, ванны, кладовые, внутренние тамбуры, передние.

Собственник жилищного фонда - организация (лицо), в собственности которой находится жилищный фонд.

Управляющая организация - организация, уполномоченная собственником жилищного фонда осуществлять управление жилищным фондом с целью его надлежащего использования и обслуживания, а также обеспечения потребителей жилищно-коммунальными услугами.

Организация, обслуживающая жилищный фонд - организация (индивидуальный предприниматель) любой формы собственности, организационно-правовой формы, осуществляющая содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома, техническое обслуживание и санитарную очистку мест общего пользования жилых домов и придомовой территории.

Коммунальная организация - организация любой формы собственности, организационно-правовой формы, осуществляющая электроснабжение, отопление, газоснабжение, водоснабжение(холодное и горячее) и водоотведение (включая очистку сточных вод), озеленение, благоустройство и санитарно-гигиеническую очистку придомовых территорий, а также обслуживающая объекты коммунальной инженерной инфраструктуры.



Специализированная организация - организация (лицо), осуществляющая ремонт и эксплуатацию лифтов, мусоропроводов, систем вентиляции и кондиционирования и другого внеквартирного инженерного оборудования, сбор и вывоз бытовых отходов и другую деятельность.

Жилищно-коммунальные услуги - надежное и устойчивое обеспечение холодной и горячей водой, электрической энергией, газом, отоплением, отведения и очистки сточных вод, содержания и ремонта жилых домов, придомовой территории, а также благоустройства территории населенного пункта в соответствии с установленными стандартами, нормами и требованиями.

Потребитель жилищно-коммунальных услуг - гражданин, пользующийся жилищно-коммунальными услугами для личных, бытовых и иных нужд, не связанных с промышленным производством.

Исполнитель жилищно-коммунальных услуг - организация любой формы собственности, организационно-правовой формы (индивидуальный предприниматель), в

обязанности которой в соответствии с законодательством РФ, договором и/или распорядительным актом входит предоставление потребителям жилищно-коммунальных услуг.

Для потребителей, проживающих в многоквартирных домах, исполнителями могут являться:

- а) для нанимателей - наймодатель (юридическое или физическое лицо), непосредственно либо в лице уполномоченной им организации, осуществляющей управление и обслуживание жилищного фонда;
- б) для собственника жилья - управляющая организация или организация, обслуживающая жилищный фонд.

Техническое состояние - совокупность подверженных изменению в эксплуатации свойств здания, характеризующихся в определенный момент времени признаками и параметрами состояния, установленными технической документацией.

Техническое диагностирование - установление причин отказов; определение фактического технического состояния здания в данный промежуток времени; выявление необходимости регулировок или замены элементов при техническом обслуживании; установление необходимости ремонтов; оценка качества выполнения работ при техническом обслуживании и ремонте; прогнозирование

остаточного ресурса на основе анализа отказов (т.е. предсказание с определенной достоверностью изменения фактического состояния для любого момента времени).

Ветхое состояние здания - состояние, при котором конструкции здания и здание в целом имеет износ: для каменных домов - свыше 70 %, деревянных домов со стенами из местных материалов, а также мансард - свыше 65 %, основные несущие конструкции сохраняют прочность, достаточную для обеспечения устойчивости здания, однако здание перестает удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям.



Аварийное состояние несущих конструкций здания - состояние несущих конструкций здания, при котором конструкции или их часть вследствие естественного износа и внешних воздействий имеют сверхнормативные деформации и повреждения, потеряли расчетную прочность и без принятых мер по укреплению могут вызвать аварийное состояние жилого помещения или всего жилого здания и представляют опасность для проживающих.



Отдельная несущая конструкция здания, находящаяся в состоянии, описанном выше, если ее обрушение не затрагивает другие конструкции или не влечет за собой изменения условий проживания или эксплуатации жилого здания в целом, считается предаварийной.

Аварийное состояние здания - состояние здания, при котором более половины жилых помещений и основных несущих конструкций здания (стен, фундаментов) отнесены к категории аварийных и представляют опасность для жизни проживающих.

Стандарт - документ, в котором в целях добровольного многократного использования устанавливаются характеристики продукции, правила осуществления и характеристики процессов производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации, выполнения работ или оказания услуг, стандарт также может содержать требования к терминологии, символике, упаковке, маркировке или этикеткам и правилам их нанесения.

Стандарты и нормативы предоставления жилищных и коммунальных услуг - обязательные для соблюдения исполнителем услуг требования поддержания, сохранения потребительских характеристик (свойств, параметров), включая требования надежности и устойчивости функционирования инженерной инфраструктуры, безопасности условий проживания и окружающей среды, выраженные в количественных измерителях, установленные (или согласованные) федеральными органами

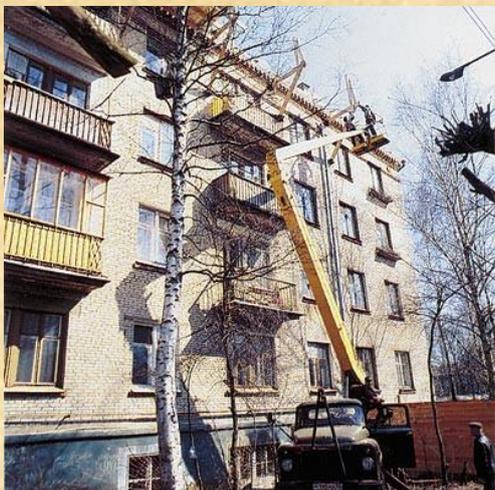
исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в пределах их компетенции.



Ремонт здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) - комплекс операций по восстановлению исправности или работоспособности здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) и восстановлению его ресурса или ресурса его составных частей.

Содержание жилищного фонда - комплекс работ, услуг по содержанию общего имущества жилого дома, по техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома (диагностике, обследованию здания и техническому надзору за его состоянием), санитарной очистке жилищного фонда, придомовой территории.

Техническое обслуживание здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) - операция или комплекс операций по поддержанию работоспособности или исправности здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) при использовании по назначению, ожидании, хранении и транспортировании.



Текущий ремонт здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) - ремонт, выполняемый для восстановления исправности или работоспособности здания (сооружения, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения), частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением составных частей ограниченной номенклатуры в объеме, установленном нормативной и технической документацией.

Услуги по санитарной очистке жилищного фонда и придомовых территорий - услуги исполнителя по поддержанию и восстановлению надлежащего санитарно-гигиенического состояния жилищного фонда и придомовых территорий.

Аварийное обслуживание здания (сооружения, оборудования, коммуникаций и объектов жилищно-коммунального назначения) - комплекс первоочередных операций и мероприятий по незамедлительному устранению аварий и неисправностей, сохранению и восстановлению условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности потребителей.

2.1. Приемка зданий в эксплуатацию



Еще с советского времени установлен единый порядок приемки зданий и сооружений в эксплуатацию после завершения их строительства, реконструкции и капитального ремонта: вначале объект принимает заказчик (застройщик) от генерального подрядчика, а потом от заказчика его принимает государственная приемочная комиссия. Заказчик

осуществляет приемку с помощью рабочих комиссий, а государство — с помощью государственной приемочной комиссии; это итоговая приемка объекта в эксплуатацию, а рабочее освоение строящегося объекта будущими эксплуатационниками, контроль качества его возведения ОКСом, приемка скрытых работ и т. п. ведутся с самого начала строительства. Такой порядок постоянного участия представителей заказчика в строительстве объекта обеспечивает возведение его в соответствии с проектом, высокое качество работ и подготовку будущего эксплуатационного персонала.

Совокупность мероприятий по приемке объектов в эксплуатацию преследует главную цель: ни одно здание, предприятие, цех и т. п. не могут быть приняты и введены в эксплуатацию, если их нельзя использовать по назначению, нельзя выпускать установленную продукцию или не обеспечены нормальные или безопасные условия труда.

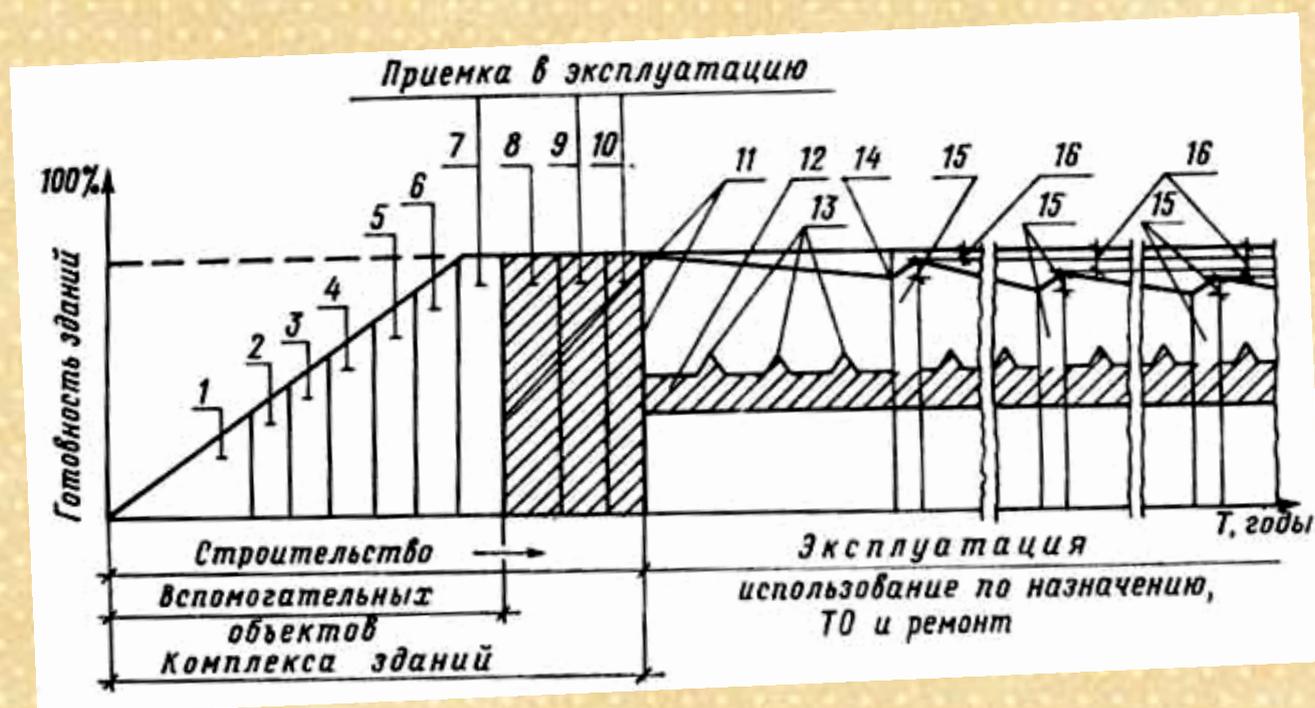
Заказчик несет ответственность за своевременную подготовку к эксплуатации вводимых объектов и выпуску ими продукции (оказанию услуг), обеспечение их кадрами, сырьем и энергоресурсами, за проведение комплексного опробования оборудования с участием проектных, строительных и монтажных организаций, за ввод объекта в эксплуатацию и освоение проектной мощности в сроки, предусмотренные нормами.

Проектная организация несет ответственность за соответствие мощностей и других технико-экономических показателей введенных в эксплуатацию объектов мощностям и показателям, предусмотренным проектом. За соответствие их достижениям научно-технического прогресса отвечают проектные организации совместно с научно-исследовательскими организациями, участвовавшими в проектировании объекта, выдавшие исходные данные (задание) на его проектирование.

Строительные и монтажные организации несут ответственность за выполнение СМР в соответствии с проектом и в установленные сроки, высокое их качество,

проведение испытаний установленного оборудования, за своевременный ввод в действие производственных мощностей и объектов.

В случае нарушения правил приемки объектов в эксплуатацию предусматривается привлечение председателей и членов приемочных комиссий, а также лиц, вынуждающих к приемке в эксплуатацию объектов с нарушением правил, к административной, дисциплинарной и иной ответственности в соответствии с действующим законодательством. Особенно требовательно к приемке должны относиться представители эксплуатационной службы, которая уже со следующего дня после сдачи объекта в эксплуатацию несет ответственность за функционирование его в соответствии с назначением.



Этапы строительства, приемки зданий в эксплуатацию и эксплуатации:

1 — строительные-монтажные работы; 2 — приемка под монтаж; 3 — монтаж оборудования; 4 — шеф-монтаж; 5 — приемка под автономные испытания; 6 — автономные испытания; 7 — приемка рабочей комиссией; 8 — приемка эксплуатационной службой на ответственное хранение; 9 — комплексные испытания и приемка государственной приемочной комиссией в эксплуатацию; 10 — утверждение акта государственной комиссии; // — начало эксплуатации — использования здания по назначению; 12 — техническое обслуживание; 13 — текущий ремонт; 14 — износ здания; 15 — капитальный ремонт; 16 — накопление остаточного износа

Рабочие комиссии по приемке объектов в эксплуатацию назначаются заказчиком (застройщиком) не позднее пяти суток после письменного извещения генерального подрядчика о готовности объекта к сдаче в эксплуатацию.

Председателем рабочей комиссии назначается представитель заказчика, членами — представители генерального подрядчика и субподрядных организаций, проектной и эксплуатационной организаций, органов санитарного

и пожарного надзоров, технической инспекции труда профсоюзов, а также других заинтересованных организаций и органов надзора в соответствии с местными условиями.

В задачу рабочих комиссий входит проверка качества и соответствия выполненных СМР, мероприятий по охране труда, пожаробезопасности, охране окружающей среды проекту, а также соответствия проектно-сметной документации стандартам, строительным нормам и правилам производства работ с проведением в необходимых случаях контрольных испытаний конструкций и оценкой в соответствии с Инструкцией по оценке качества строительно-монтажных работ; таким образом рабочие комиссии должны произвести проверку готовности отдельных объектов к комплексным испытаниям и приемке их государственной приемочной комиссией в эксплуатацию.



Объекты вспомогательного назначения — котельные, насосные и очистные сооружения систем водоснабжения и канализации, склады, подъездные пути, ремонтные цехи и другие, которые вводятся в действие в период строительства основных сооружений,— принимаются в эксплуатацию рабочими комиссиями по мере их готовности, с последующим предъявлением их государственной приемочной комиссии, принимающей объект в целом.

Генеральный подрядчик представляет рабочей комиссии следующие документы:

1. перечень организаций, выполнявших СМР, и фамилий ИТР, отвечающих за их производство;
2. комплект исполнительных рабочих чертежей с подписями ответственных лиц о соответствии выполненных в натуре работ этим чертежам и внесенным в них изменениям, сделанным лицами, ответственными за производство СМР.
3. акты на скрытые работы и акты промежуточной приемки ответственных конструкций;
4. акты индивидуальных испытаний систем, смонтированных в здании (от водоснабжения до сигнализации, телевидения, пожаротушения и др.);

5. журналы производства работ, авторского надзора проектной организации, а также материалы обследований и проверок в ходе строительства органами государственного и другого надзора.

Вся эта документация после окончания работы рабочей комиссии передается заказчику и хранится в эксплуатационной службе.

Рабочая комиссия в итоге своей работы составляет акт по форме, предусмотренной СНиП III.3—1981, в котором признают объект принятым от генерального подрядчика и готовым для предъявления государственной приемочной комиссии. К акту прилагается перечень выявленных недоделок, которые должны быть устранены до предъявления объекта государственной приемочной комиссии.

Получив акты рабочих комиссий, заказчик совместно с генеральным подрядчиком письменно извещают орган, утвердивший проект, о готовности объекта к приемке государственной комиссией в эксплуатацию. Этот орган (в зависимости от стоимости и значимости объекта) назначает государственную приемочную комиссию и устанавливает срок приемки.



Председателем государственной приемочной комиссии обычно назначается руководящий работник министерства, утвердившего проект, а членами — представители заказчика, генерального подрядчика, проектной организации, органов государственного надзора и других заинтересованных организаций.

Заказчик представляет государственной приемочной комиссии акты рабочих комиссий и переданную им генеральным подрядчиком документацию (перечисленную выше), а также:

1. справку об устранении недоделок, выявленных рабочей комиссией;
2. утвержденную проектно-сметную документацию и справку об основных технико-экономических показателях принимаемого в эксплуатацию объекта;
3. перечень изыскательских, проектных и научно-исследовательских организаций, участвовавших в проектировании объекта;
4. документы об отводе земельных участков, а также разрешение соответствующих органов на производство СМР (для объектов жилищно-гражданского назначения);

5. документы на специальное водопользование;
6. документы на геодезическую основу для строительства, о гидрогеологических условиях, испытании грунтов и др.;
7. паспорта на оборудование и механизмы;
8. справки об обеспеченности объекта кадрами и материально-техническими ресурсами: сырьем, водой, паром, газом, электроэнергией и т. п.;
9. справку эксплуатационных организаций о том, что внешние сети и коммуникации обеспечивают нормальную эксплуатацию и объект принят ими на обслуживание;
10. справку о соответствии вводимых мощностей проектным;
11. справку о фактической стоимости строительства объекта;
12. документы о разрешении эксплуатации объекта и оборудования, подконтрольного органам государственного надзора (Котлонадзора — для котельных и др.);
13. сводные материалы рабочих комиссий о готовности объекта к приемке в эксплуатацию государственной приемочной комиссией.

Вся перечисленная документация после приемки объекта в эксплуатацию хранится у соответствующих эксплуатационных организаций.



Государственная приемочная комиссия проводит проверку устранения недоделок, выявленных рабочими комиссиями, комплексные испытания, проверяет соответствие объекта проекту и его качество; при необходимости приглашает экспертов. В итоге она дает оценку качества СМР, прогрессивности технологических и архитектурно-строительных решений и объекта в целом. Объект не может быть принят с недоделками или если он не соответствует проекту по каким-либо параметрам; это должно подтверждаться мотивированным заключением комиссии. Отдельные члены комиссии могут приложить к акту свои особые мнения об объекте, которые будут рассмотрены инстанцией, утверждающей акт.

Приемка объекта завершается в срок, назначенный при создании комиссии, составлением акта приемки, который должен быть подписан всеми членами комиссии.

Акт государственной приемочной комиссии вместе с докладной запиской ее председателя, содержащей выводы о подготовленности объекта к эксплуатации, а также предложения о дальнейшем использовании опыта проектирования и строительства объекта, представляется в орган, назначивший государственную приемочную комиссию, на утверждение.

Дата утверждения акта считается датой приемки объекта в эксплуатацию. До этого основные сооружения принимаемого в эксплуатацию объекта находятся на ответственном хранении в эксплуатационных организациях заказчика, о чем делается запись на акте рабочей комиссии. После утверждения акта государственной приемочной комиссии подрядные организации в течение двух лет осуществляют гарантийный надзор и устраняют за свой счет все выявленные в конструкциях и оборудовании дефекты, что обязывает эксплуатационную службу заказчика в эти два года особенно внимательно следить за объектом и при необходимости использовать специалистов, оборудование и материалы подрядных организаций для устранения выявленных дефектов и повреждений на объекте. Если эксплуатационная служба не воспользуется возможностями гарантийного ремонта подрядной организацией в установленный правительством срок, то после его истечения она будет устранять все это уже своими силами и средствами.



При приемке объектов в эксплуатацию проверяется и эксплуатационная документация (ЭД), которую согласно ГОСТ 2.609-79 разрабатывает одновременно с конструкторской документацией проектная организация. В состав ЭД входит техническое описание сооружения (ТО), инструкция по эксплуатации (ИЭ) и паспорт сооружения (ПС). Эти документы вместе с исполнительной документацией после проверки и приемки объекта и ЭД передаются службе эксплуатации.

Под *долговечностью* понимается способность зданий и их элементов сохранять во времени заданные качества в определенных условиях при установленном режиме эксплуатации без разрушения и деформаций.

Долговечность характеризуется временем, в течение которого в сооружениях, с перерывами на ремонт, сохраняются эксплуатационные качества на заданном в проекте (нормами) уровне; она определяется сроком службы не сменяемых при капитальном ремонте конструкций: фундаментов, стен, железобетонных перекрытий, колонн и пр. Ряд конструкций — кровля, полы, оконные переплеты, инженерное оборудование зданий — обычно имеют меньшие сроки службы и поэтому они, во-первых, периодически защищаются покрытиями и, во-вторых, по мере износа заменяются или восстанавливаются.

Различают физическую и моральную, или технологическую, долговечность.

Физическая долговечность зависит от физико-технических характеристик конструкций: прочности, тепло- и звукоизоляции, герметичности и других параметров.

Моральная долговечность зависит от соответствия здания своему назначению по размерам, благоустройству, архитектуре и т. п.

Правильная эксплуатация и заключается в предотвращении преждевременного физического износа профилактическими мерами и периодическом проведении капитального ремонта.

Надежность здания (вероятность его безотказной работы), долговечность и износ могут быть представлены во взаимосвязи графически, как показано в главе 1.



Различают еще *оптимальную долговечность*, т. е. срок службы здания, в течение которого экономически целесообразно его восстанавливать.

Однако наступает такой срок, когда затраты на восстановление становятся нецелесообразными, ибо превышают стоимость строительства нового здания.

В период эксплуатации сооружения подвергаются

многочисленным природным и технологическим воздействиям, учитываемым в проекте при выборе материалов, конструкций и т. п.; однако на практике сочетание характеристик строительных материалов и конструкций может отличаться от установленных ГОСТом и вследствие суммарного воздействия многочисленных факторов может происходить ускоренный износ сооружений. Он весьма разнообразен и сложен; на предупреждение ускоренного износа расходуются значительные материальные средства, ограничиваемые экономическими соображениями; рациональное эксплуатационное содержание сооружений — задача во многом индивидуальная, решение которой требует специальной подготовки. Рассмотрим причины и механизм износа конструкций и сооружений подробнее.

2.2. Информационные требования



Требования об информировании потребителей жилищных и коммунальных услуг - нанимателей, собственников жилья в многоквартирных домах (потребители) - базируются на принципах открытости, «прозрачности», полноте и доступности информации.

Собственник государственного, муниципального жилищного фонда, уполномоченное им юридическое лицо (далее - уполномоченный собственника), управляющая организация(компания) обязаны предоставить потребителю следующую информацию:

- перечень исполнителей по отдельным видам услуг - управляющей организации (компании) и организации, обслуживающей данный жилищный фонд; предприятиям водо-, тепло- и энергоснабжения с указанием их адресов и телефонов;
- телефоны и адреса аварийно-ремонтной службы жилищного хозяйства и аварийно-диспетчерских служб коммунальных и специализированных предприятий;
- телефон и адрес территориального органа Государственной жилищной инспекции.

Примечание - Данная информация должна размещаться у входов в жилые дома в месте, удобном для ознакомления потребителями.

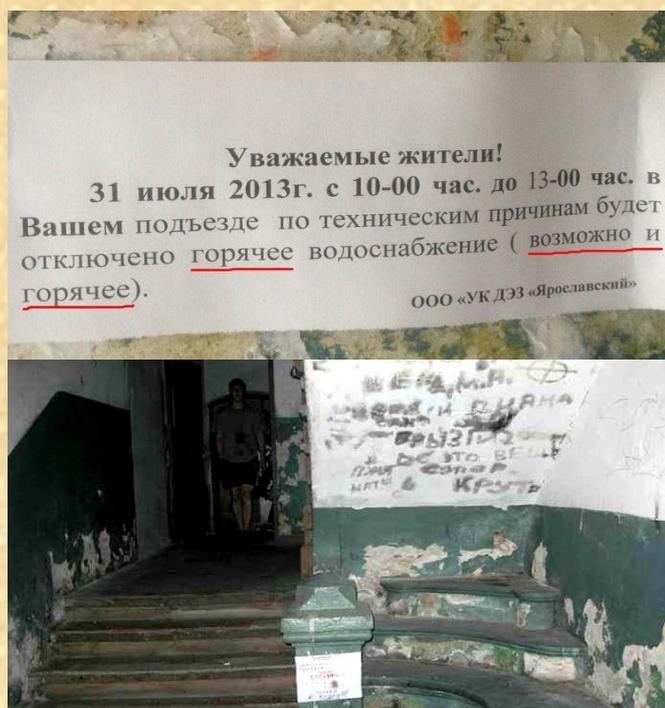
Исполнитель (производитель работ) - организация, обслуживающая данный жилищный фонд, подрядная ремонтная организация - *обязан предоставить потребителю следующую информацию:*

- полное наименование, режим работы всех подразделений, служб и отделов, их адреса

и телефоны (Режим работы исполнителя должен предусматривать возможность обращения потребителей в удобное для них время (в том числе - один из выходных дней);

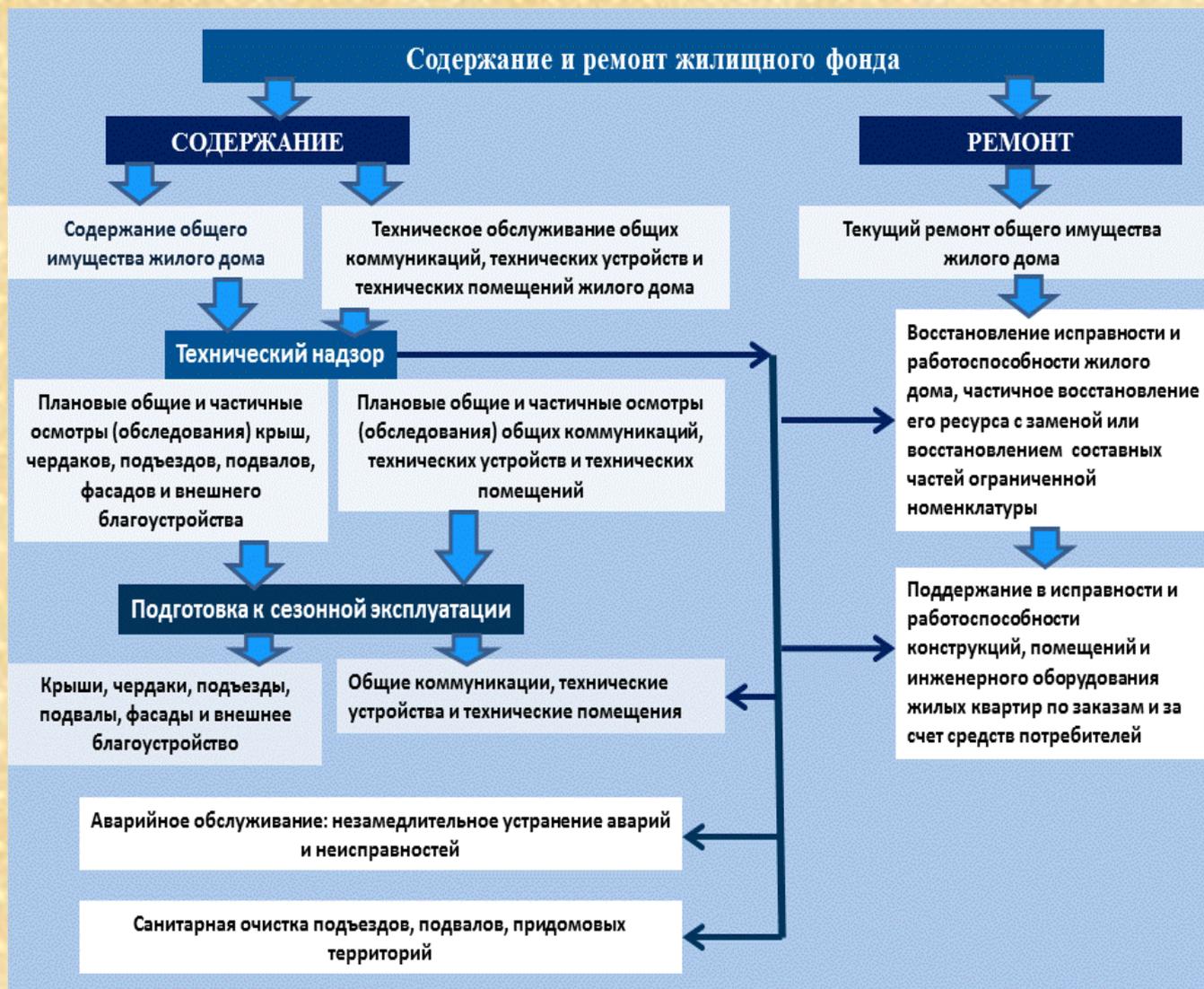
- *перечень обязательных жилищных и коммунальных услуг ЖКУ, предоставляемых исполнителем в счет установленной ежемесячной оплаты ЖКУ;*

- порядок и условия выполнения дополнительных работ и услуг по заказам и за счет финансирования потребителями;
- установленные в данном муниципальном образовании стандарты и (или) нормативы предоставления жилищных и коммунальных услуг, имеющие в своем составе предельные сроки устранения аварий и неисправностей, периодичность выполнения различных видов работ и услуг;
- *планируемые на календарный год и (или) сезон года объемы работ по текущему ремонту и техническому обслуживанию данного жилого дома, секции, подъезда (размещается у входа в жилые дома в удобном для ознакомления месте);*
- сроки и качественные (характер) изменения условий предоставления отдельных видов жилищных и коммунальных услуг и их продолжительность как в плановом порядке (подготовка жилья к сезонной эксплуатации), так и непредвиденные: отключения систем центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения; отклонения в периодичности уборки и вывоза ТБО (информация размещается у входов в жилые дома и (или) доставляется в абонентские почтовые ящики);



- *размеры тарифов, установленных для населения в данном муниципальном образовании по каждому виду жилищных и коммунальных услуг, порядок и форма (образец) оплаты, условия корректировки размера платежей при нарушении исполнителем договорных обязательств или стандартов и (или) нормативов предоставления ЖКУ;*
- порядок, условия и форма обжалования нарушения (неисполнения) исполнителем своих обязательств;
- список должностных лиц, имеющих право доступа в жилое помещение потребителя с его разрешения (при документальном подтверждении личности

должностного лица) для ликвидации аварий и неисправности, осмотра и технического обслуживания общего имущества (систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения) и конструктивных элементов жилого дома.



Структура работ и услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда

Поддержание в исправности и работоспособности конструкций, помещений и инженерного оборудования жилых квартир по заказам и за счет средств потребителей – по закону производится при условии, что собственники, наниматели жилых помещений осуществили замену или модернизацию технических устройств и (или) оборудования в них до истечения срока службы за счет собственных средств.

Контроль полноты и доступности информации, предоставляемой потребителям ЖКУ собственником (уполномоченным собственником), управляющей организацией (компанией) и исполнителем, возлагается на территориальные органы Государственной жилищной инспекции Российской Федерации.

2.3. Договорные требования



Процесс предоставления жилищных и коммунальных услуг потребителям в многоквартирных жилых домах осуществляется на основании договоров:

- собственника государственного или муниципального жилищного фонда (уполномоченного собственника) и управляющей организации (компании) на предмет управления общим имуществом жилого дома и заключения договоров на предоставление жилищных и коммунальных услуг;
- управляющей организации (компании) и подрядных жилищных, коммунальных и специализированных организаций на предмет предоставления жилищных и коммунальных услуг;
- нанимателей жилых помещений в многоквартирном доме и наймодателя в лице органа местного самоуправления, собственника (уполномоченного собственника) - договор найма жилого помещения, регламентирующий порядок найма, обслуживания и предоставления коммунальных услуг;
- собственников квартир в многоквартирном доме и управляющей организации (компании) на предмет технического обслуживания жилья и предоставления коммунальных услуг.



Собственник государственного или муниципального жилищного фонда (уполномоченный собственник) вправе возложить функции управления жилищным фондом на управляющую организацию (компанию) на основании соответствующего договора.

В соответствии с данным договором управляющая организация (компания) в пределах переданных ей собственником прав и полномочий осуществляет управление общим имуществом жилого дома (группы домов) и представляет интересы потребителей, заключает договоры с организациями, обслуживающими жилищный фонд, коммунальными ресурсоснабжающими организациями и специализированными организациями на предоставление необходимых жилищных и (или) коммунальных услуг.

Собственник жилищного фонда (уполномоченный собственника) обеспечивает финансирование комплекса обязательных работ по содержанию и ремонту жилищного фонда и контроль выполнения управленческих функций, а также обеспечивает необходимость и возможность выполнения дополнительных работ, финансируемых за счет средств потребителей.

Управляющая организация (компания) на основании и в соответствии с договорами с подрядными организациями-исполнителями контролирует и обеспечивает соблюдение последними установленных органами местного самоуправления стандартов и (или) нормативов условий проживания и параметров качества жилищных и коммунальных услуг; отвечает перед потребителем за полноту, своевременность и качество услуг исполнителя, за возможные последствия нарушений стандартов и (или) нормативов; информирует потребителя о порядке предоставления ЖКУ; контролирует соблюдение потребителями правил пользования жилыми помещениями; обеспечивает своевременность и полную оплату услуг потребителями; регулирует размеры платежей в сторону их уменьшения при нарушении исполнителем (поставщиком) услуг параметров качества, установленных в данном муниципальном образовании стандартами и (или) нормативами предоставления ЖКУ и соответствующими договорами.

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

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

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



Наймодатель в лице юридического или физического лица, которому жилищный фонд принадлежит на праве собственности, либо уполномоченной им управляющей организацией(компанией) должен заключить с нанимателем договор социального найма, в который должны быть включены условия найма жилья. Управляющая организация (компания) либо организация, осуществляющая работы по содержанию и ремонту жилищного фонда, обязаны предложить собственнику квартиры в многоквартирном доме заключить в письменной форме договор технического обслуживания жилья и предоставления коммунальных услуг, который должен содержать:

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

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

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

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

2.4. Технологические требования



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

Технология выполнения работ должна включать в себя:

- состав операций;

- последовательность выполнения

операций;

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

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

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

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

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

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

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

2.5. Требования к аварийному обслуживанию



С целью круглосуточного (включая выходные и праздничные дни) и незамедлительного устранения аварий и неисправностей во внутридомовых и на наружных инженерных сетях, находящихся на балансе муниципального образования, восстановления их дальнейшего функционирования

создается единая аварийно-ремонтная служба города, муниципального образования или аварийно-ремонтная служба организации, обслуживающей жилищный фонд. (далее - АРС). При авариях и неисправностях на наружных инженерных сетях, не находящихся на балансе муниципального образования, АРС должна осуществлять прием, регистрацию и вызов аварийных служб



соответствующих коммунальных и специализированных организаций.

Основными задачами АРС должны являться:

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

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

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

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

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

полной или частичной замене;

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

ж) по распоряжению комиссии по борьбе со стихийными бедствиями при администрации муниципального образования и (или) штаба ГО и ЧС оповещение руководства собственника жилищного фонда, управляющей организации (компаний) и (или) организации, обслуживающей жилищный

фонд, и действия в соответствии с планом мероприятий по борьбе со стихийными бедствиями;

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

АРС вправе:

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

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

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

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

Для этих целей должны применяться специально разработанные применительно к характеристике обслуживаемого жилищного фонда технические средства, обеспечивающие создание и функционирование систем диспетчеризации и связи на базе объединенного диспетчерского пульта, как правило, совмещенного территориально с самой АРС, позволяющих осуществлять контроль и управление функционированием всех или отдельных видов следующего инженерного оборудования и отдельных элементов зданий:

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

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

Город, муниципальное образование « _____ » _____ г.

Мы, нижеподписавшиеся, аварийно-ремонтная служба

(полное наименование)

именуемая в дальнейшем «Исполнитель», в лице начальника _____
с одной стороны, и _____, именуемая в дальнейшем
«Заказчик», в лице _____, с другой стороны,
заключили настоящий договор о нижеследующем:

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

2. Исполнитель обязан:

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

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

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

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

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

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

3. Заказчик обязан:

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

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

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

4. Стоимость обслуживания:

4.1. Общая площадь Заказчика, передаваемая Исполнителю на аварийное обслуживание, составляет _____ м².

4.2. Стоимость аварийного обслуживания в составе стоимости содержания и ремонта 1 м² общей площади жилья в течение года установлена администрацией муниципального образования постановлением от « _____ » _____ г. № _____.

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

В последующем, не позднее 20-го числа месяца, предшествующего началу каждого очередного квартала, перечисляет $\frac{1}{4}$ суммы договора.

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

суммы просроченного платежа.

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

6. Срок действия настоящего договора устанавливается с «__» _____ г. по «__» _____ г.

7. Юридические адреса сторон:

Исполнитель _____ (подпись).

Заказчик _____ (подпись).

2.6. Задачи технического обслуживания и ремонта



После того, как здания построены, приняты в эксплуатацию и начато использование их по назначению, за их исправное техническое состояние несет ответственность эксплуатационная служба. Несмотря на то, что в разных городах, министерствах и ведомствах она построена по-разному, задачи у нее единые. Выше показано, что здания и сооружения являются сложными и дорогостоящими объектами, выполняющими важные функции в жизни каждого человека и общества в целом. Они возводятся в различных климатических и гидрогеологических условиях в массовом порядке из самых различных материалов и специалистами разной квалификации.

Для использования зданий по назначению в них должны поддерживаться требуемые температурно-влажностные

условия и определенный комфорт, которые обеспечиваются не только исправными строительными конструкциями, но и действующими системами теплоснабжения и канализации. На создание таких условий в зданиях и поддержание строительных конструкций и инженерного оборудования в исправном состоянии и направлена деятельность эксплуатационной службы.

Техническое обслуживание и ремонт зданий включают три главных звена:

- постоянный уход за конструкциями и оборудованием;

- периодические осмотры и оценку технического состояния, т. е. диагностику технического состояния конструкций и здания в целом;
- профилактический и восстановительный ремонты.

В ходе эксплуатации осуществляются сопутствующие процессы: подготовка кадров, ведение эксплуатационно-технической документации (журнала технического состояния и др.), от которых зависит уровень самой эксплуатации (сюда же входит материально-техническое обеспечение эксплуатации, обобщение ее опыта, рационализаторская и изобретательская работа и др.).

В связи с большим строительным фондом, непрерывным пополнением его новыми зданиями и сооружениями задачи эффективной его технической эксплуатации приобрели весьма важное народнохозяйственное значение.

Качественная организация эксплуатации зависит от трех главных условий:

- умения ИТР эксплуатационной службы диагностировать техническое состояние отдельных конструктивных элементов и здания (сооружения) в целом;
- имеющихся материальных средств для осуществления эксплуатации — строительных материалов, машин, механизмов;
- наличия подготовленных специалистов, осуществляющих постоянный уход за конструкциями и ремонт инженерного оборудования, способных своевременно предупреждать возможные повреждения, оперативно устранять их, содержать сооружения в исправном состоянии.

На практике периодичность профилактического или текущего ремонта, восстановительного или капитального ремонта определяется усредненными цифрами, которые, однако, не учитывают техническое состояние конкретного здания: его расположение, качество строительных материалов, конструкций, строительных работ, срок службы, эффективность эксплуатации и многое другое, что в действительности отличает одно здание от другого.

В общепринятом смысле слова техническое обслуживание зданий представляет собой комплекс работ, выполнение которых привязано к определенным периодам. Соблюдение сроков выполнения работ по техническому обслуживанию зданий и качество выполнения работ по обслуживанию зданий напрямую влияет не только на затраты по эксплуатируемому объекту в целом, но и в долгосрочной перспективе влияет на срок службы как самого здания, так и его инженерных систем.

Годовой график выполняемых работ

№ п/п	Наименование	Месяц											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Фундаменты					×							
2	Стены						×						
3	Перекрытия						×						

4	Крыша	×				×							
5	Кровля	×				×							
6	Лестницы						×						
7	Балкон						×						
8	Перегородки					×							
9	Полы			×						×			
10	Окна				×						×		
11	Двери				×						×		
12	Отделка внутренняя						×						
13	Электроосвещение		×			×						×	
14	Мусоропровод	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
15	Центральное отопление												
16	Водопровод	×				×				×			
17	Гор. Вод-ние	×					×			×			
18	Канализация	×				×				×			

2.7. Определение потребности в текущем и капитальном ремонте



Ремонт здания - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания.

Система планово-предупредительного ремонта включает текущий и капитальный ремонты.

Текущий ремонт - ремонт здания с целью восстановления исправности его конструкций и систем инженерного оборудования, поддержания эксплуатационных показателей.

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

на очередной капитальный ремонт. При этом учитываются природно-климатические условия, конструктивные решения, техническое состояние и режим эксплуатации здания.

Текущий ремонт должен выполняться по пятилетним и годовым планам. Годовые планы составляют для уточнения пятилетних планов с учетом результатов осмотров, разработанной сметно-технической документации на текущий ремонт, мероприятий по подготовке зданий к эксплуатации в сезонных условиях.

Капитальный ремонт - ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

Капитальный ремонт включает устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели минерируемых зданий. Определим виды ремонта и примерный состав работ по восстановлению эксплуатационных свойств здания.

2.8. Определение требуемого количества обслуживающего персонала

Основной метод расчета количества обслуживающего персонала производится по укрупненным нормам, используя СП 30-101-98 и МДК 2-02.01.

Для примера определим требуемое количество дворников по СП 30-101-98 и МДК 2-02.01 часть I.



В обязанности дворника входит: подметание, сдвигание свежеснег выпавшего снега, очистка территории с усовершенствованными покрытиями от уплотненного снега, очистка территории, водосточных труб, крышек люков пожарных колодцев от наледи и льда, перекидывание снега и скола, сброшенного с крыш, очистка участков территорий при зимних механизированных уборочных

работах, укладка снега в валы или кучи после механизированной уборки, погрузка снега и скола на транспорт, уборка отмолок, приямков, посыпка территории песком и хлоридами во время гололеда, подметание территории, мойка территории при летних механизированных уборочных работах, недоступных для уборки машиной, очистка урн от мусора и промывка их, промывка номерных фонарей, протирка указателей, уборка контейнерных площадок, погрузка мусора на автотранспорт вручную, уборка газонов, поливка газонов из шланга.

Вид территории	Укрупненные нормы обслуживания I типа территории, м ²	Объем выполняемых работ	Кол-во рабочих
1	2	3	4
С усовершенствованным покрытием	3630	3080	1,32
С неусовершенствованным покрытием	2860	1232	0,67
Газоны	30000	1848	0,10
		Итого:	1,34

Для обслуживания территории принимаем 1 дворника.



Определим требуемое количество уборщиц, используя укрупненные нормы МДК 2-02.01 часть I.

Площадь обслуживания уборщицы - это площадь лестничных клеток всех этажей и всех секций дома. Площадь обслуживания = $19,44 \text{ м}^2 \times 5 \text{ этажей} \times 6 \text{ секций} = 583,2 \text{ м}^2$.

В обязанности уборщицы входит: влажное подметание и мытье лестничных площадок и

маршей, обметание пыли с потолков, влажная протирка (стен, дверей, плафонов, подоконников, оконных решеток, перил, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств, почтовых ящиков, отопительных приборов), мытье окон, подметание и мытье площадки перед входом в подъезд.

Количество этажей в здании	Виды оборудования на лестничных клетках	Нормы обслуживания, м ²	Площадь обслуживания	Требуемое количество уборщиц
1	2	3	4	5
от 2 до 5	Мусоропровод	620	583,2	1,06

Численность уборщиц принимаем - 1 чел.



Определим требуемое количество работников по обслуживанию мусоропровода, используя укрупненные нормы МДК 2-02.01 часть I.

В обязанности работника по обслуживанию мусоропровода входит: профилактический осмотр мусоропроводов, удаление мусора из мусороприемных камер (мытьё стен, полов, трапов), мойка мусоросборников (при

системе вывоза мусора способом "опорожнения"), уборка загрузочных клапанов и нижней части ствола и шибера, дезинфекция мусоросборников и всех элементов мусоропровода.

Для обслуживания здания до 5 этажей, с типом мусороприемника - контейнер, расположенном в цокольном этаже, и с количеством проживающих - 450 чел. требуется 1 работник для обслуживания мусоропровода.

В нашем доме проживает 270 человек, отсюда $270/450 = 0,6$ чел, для обслуживания дома принимаем 1 работника.



Определим требуемое количество слесарей-сантехников и электриков, используя укрупненные нормы МДК 2-02.01 часть II.

Общая площадь = Площадь квартир + Площадь лестничных клеток $\times 0,5$

Общая площадь = $4666,8\text{ м}^2 + 583,2\text{ м}^2 \times 0,5 = 4958,4\text{ м}^2$.

Наименование основных профессий рабочих	Единица	Срок эксплуатации зданий, от 11 до 30 лет	Общая площадь м ² (Кол-во кв.)	Количество рабочих	
		Нормы обслуживания		По расчету	Принятое
1	2	3	4	5	6
Слесарь-сантехник:					
- водопровод, канализация, горячее водоснабжение	квартира	375	90	0,24	1 чел.
- центральное отопление от ТЭЦ или квартальной котельной	общая площадь, м ²	39000	4958,4	0,13	
Электромонтер по ремонту и обслуживанию:					
- в домах со скрытой электропроводкой;	квартира	2250	90	0,04	1 чел.

Принимаем по одному электромонтеру и слесарю-сантехнику.

Определим требуемое количество технических работников по комплексному обслуживанию дома, используя укрупненные нормы МДК 2-02.01 часть III.

Наименование основных профессий рабочих	Единица измерения	Нормативная численность на единицу измерения, чел.	Площадь	Человек
		Кирпичные и каменные здания		
1	2	3	4	5
Кровельщик по рулонным кровлям и по кровлям из штучных материалов	1000 м ² кровли	0,0763	1,05	0,08
Бетонщик	1000 м ² общ. пл.	0,00376	4,96	0,02
Каменщик	1000 м ² общ. пл.	0,0227	4,96	0,11
Маляр строительный	1000 м ² общ. пл.	0,02048	4,96	0,10
Облицовщик - плиточник	1000 м ² общ. пл.	0,0043	4,96	0,02
Облицовщик синтетическими материалами	1000 м ² общ. пл.	0,00046	4,96	0,00
Плотник	1000 м ² общ. пл.	0,03065	4,96	0,15
Слесарь строительный	1000 м ² общ. пл.	0,0008	4,96	0,00
Стекольщик	1000 м ² общ. пл.	0,027	4,96	0,13
Столяр строительный	1000 м ² общ. пл.	0,02493	4,96	0,12
Штукатур	1000 м ² общ. пл.	0,0197	4,96	0,10
Электро - газосварщик	1000 м ² общ. пл.	0,01631	4,96	0,08

Итого: 0,93 чел. Округляем и получаем 1 чел.



Количество работников по комплексному обслуживанию дома принимаем в количестве 1 человек.

2.9. Основные параметры эксплуатационных качеств (ПЭК) зданий и сооружений



Эксплуатационные качества в зданиях разного назначения оцениваются по-разному; различными эксплуатационными характеристиками обладают и конструкции из разных материалов. Например, научно обоснована оптимальная величина влажности материала стен, утеплителя покрытий: для кирпича — менее 4%, для керамзита и керамзитобетона — менее 10%.

Температура внутренней поверхности стен зданий должна быть согласована с температурой воздуха в помещении и отличаться от нее не более чем на 6 °С, а лучше на 1-3 °С, ибо в противном случае на поверхности стен будет осаждаться конденсат.

Гигиенисты установили допустимое снижение температуры воздуха в жилых помещениях: зимой в умеренном климате при влажности воздуха в помещениях 30 - 45 % и температуре его 20 - 21 °С допустимо снижение ее до 19 °С; это позволяет более точно определить минимальную толщину наружной стены, чтобы на ней не осаждался конденсат. Величина допустимых в эксплуатации прогибов перекрытий определяется началом образования трещин в растянутой зоне железобетонных конструкций и определяется в зависимости от нагрузок, величины пролета и других факторов.

Таким образом, систематическое изучение работы конструкций зданий в лабораторных и натуральных условиях, обобщение многогранного опыта их эксплуатации позволяют совершенствовать нормы их проектирования, научно обосновать значения параметров определенных эксплуатационных качеств.

Под параметрами эксплуатационных качеств (ПЭК) зданий следует понимать научно обоснованные характеристики (одну или несколько) конструктивного элемента, среды и т. п.

Прочность конструкции выражается ее несущей способностью; наружная стена здания по герметичности характеризуется коэффициентом воздухопроницаемости, а по теплозащите - температурой внутренней поверхности, которая научно обоснована и введена в нормы проектирования. Кроме того, рассматриваются характеристики и прочих конструктивных элементов, другие их эксплуатационные качества. В итоге проектных проработок и расчетов устанавливаются параметры эксплуатационных качеств данного здания.

Эти параметры будут разными для жилых домов, механических мастерских и т. п. Проектировщики так конструируют, в частности, стены и стыки крупных

панелей, чтобы при полученных параметрах - температуре внутренней поверхности и коэффициенте воздухопроницаемости стыков панелей - можно было поддерживать и в жилых зданиях, и в механических мастерских, учитывая работу системы отопления, требуемый температурно-влажностный режим, соответствующий назначению каждого здания.

Результаты всех расчетов для конкретного здания формируются в таблицу расчетных значений ПЭК, которые установлены на стадии проектирования, должны быть материализованы в ходе строительства и будут поддерживаться в процессе всего времени эксплуатации.

Строители своими методами и средствами, поэтапным контролем добиваются материализации установленных параметров. По их значениям рабочие и государственная комиссия принимают в эксплуатацию здания, замеряя фактические значения параметров, которые персоналу эксплуатационной службы надлежит поддерживать на заданном уровне своими методами и средствами. Такое использование числовых значений ПЭК позволяет ставить все строительство, в том числе и эксплуатацию, на научную основу. Чем совершеннее ПЭК, тем выше качество и эффективность всего строительства.



Параметры эксплуатационных качеств (ПЭК) зданий и сооружений

Эксплуатационную пригодность каждого здания определяют две группы ПЭК:

1-я группа — параметры, характеризующие физико-техническое состояние, долговечность: показатели прочности и допустимой деформативности, раскрытия трещин, герметичности, теплозащиты и т. п.;

2-я группа — параметры, характеризующие моральную долговечность: показатели соответствия здания современному назначению по площади, высоте, объему, инженерному оборудованию, архитектурным критериям и т. п.



Не все показатели моральной долговечности, например архитектурный облик, можно оценить числом: тогда прибегают к субъективной оценке.

Набором ПЭК и их значениями отличается одно здание от другого, а сама система установления, материализации и поддержания соответствующих ПЭК на заданном уровне объединяет усилия проектировщиков,

строителей и эксплуатационников, обязывает их изучать и использовать опыт смежников, особенно опыт эксплуатации.

Такая система является научно обоснованной базой строительства зданий потому, что результаты работы на каждом из трех основных этапов (проектирование, возведение и эксплуатация) проверяются значениями ПЭК: при проектировании — сопоставлением с нормами и расчетами по утвержденным методикам; при возведении — с проектом и ПЭК, зафиксированными в нем; при эксплуатации — сопоставлением фактических значений ПЭК, замеренных приборами, с проектными.

В реализации данной системы в процессе строительства и эксплуатации важная роль отводится диагностике технического состояния зданий, умению с помощью быстродействующих приборов оценить фактическое значение каждого параметра. Только тогда можно быть уверенным, что построено именно задуманное сооружение и что эксплуатируется оно правильно.

В нормативных документах установлены исходя из научных исследований и обобщения опыта эксплуатации основные параметры эксплуатационных качеств первой и второй групп; другие параметры определяются расчетами по нормативным методикам, а затем их надо материализовать и проверить, т. е. убедиться, что достигнуты требуемые значения, а в процессе эксплуатации — уметь контролировать и выработать такие меры, которые позволяли бы поддерживать их в конструкциях в течение всего срока службы здания.

Теперь подготовлены все условия, чтобы параметры эксплуатационных качеств (ПЭК) положить в основу проектирования, возведения и эксплуатации зданий, сооружений. Это объединит усилия специалистов всех трех этапов для обеспечения в сооружениях требуемых эксплуатационных качеств, повысит их ответственность за качество конечной продукции — эксплуатируемых зданий.

2.10. Меры повышения эффективности технического обслуживания и ремонта



Окупаемость затрат на ТО и ремонт зданий. Техническое обслуживание и ремонт малоэтажной жилой застройки окупаются квартплатой и арендными платежами. В современной застройке все больший удельный вес составляют здания повышенной этажности, отличающиеся улучшенной планировкой и увеличением вспомогательных площадей (квартплата взимается с жилой площади), наличием лифтов, более сложным инженерным оборудованием, системой подкачки воды и т. п. Считается, будто эти отличия приводят к существенному (почти в два раза) увеличению затрат на эксплуатацию таких зданий по сравнению с малоэтажными. Однако на практике наиболее выгодными по

эксплуатационным расходам являются здания от пяти до 16-ти этажей.

Методы снижения затрат на техническую эксплуатацию. Важной мерой в повышении эффективности технической эксплуатации и снижении затрат на нее становится комплексный подход к обслуживанию территорий, привлечение специализированных организаций по техническому обслуживанию и ремонту строительных конструкций, лифтов, систем отопления, водоснабжения и т. п.

Успешному решению перечисленных задач способствует качественная разработка проектной организацией раздела «Техническая эксплуатация» на стадии проектирования здания, предусмотренная постановлением правительства. В проекте здания в этом случае сначала учитываются требования, обеспечивающие эффективное техническое обслуживание и ремонт (например, доступ к конструкциям и оборудованию для осмотра и ремонта), их ремонтпригодность, наличие приспособлений в здании и на его крыше для обслуживания и ремонта и др., а затем разрабатываются сами процессы технической эксплуатации: устанавливается оптимальный регламент ремонтов на весь срок службы здания, составляются технологические карты на них, сметы на отдельные виды работ и на эксплуатацию на весь период службы здания; это позволяет согласовать строительную и эксплуатационную сметы здания.

Такая методика проектирования зданий приближает проектную организацию к задачам технической эксплуатации, обязывает к изучению, обобщению и использованию опыта эксплуатации ранее запроектированных зданий, делает ее ответственной за характер и содержание эксплуатации зданий.

Раздел проекта «Техническая эксплуатация» включает:

- общие принципы эксплуатации объекта или комплекса, организационную структуру ее осуществления;
- содержание технической эксплуатации объекта — систему ППР, периодичность осмотров и ремонтов на весь срок службы здания;
- технологические карты на основные виды работ по эксплуатации и ремонту конструкций, оборудования, перечень потребных для этого сил и средств;
- указания по предупреждению дефектов в ходе строительства;
- указания по постоянному уходу за зданием.

Такой раздел в проекте здания позволяет принять наиболее эффективные организационные и технические меры по эксплуатации с участием проектировщиков, строителей и эксплуатационников.

Снижение эксплуатационных затрат достигается обеспечением эквивалентных и возможно больших сроков службы различных элементов зданий, приданием им качеств ремонтпригодности, чтобы не удорожать и не усложнять их ремонт разрушением смежных элементов, срок службы которых еще не истек. Примером неремонтпригодных конструкций могут служить непроходные крыши, полы с недолговечным основанием, окна с закладными коробками и др. Поскольку экономичность эксплуатации закладывается еще в проекте, проектные решения здания должны приниматься обязательно с учетом будущих материальных и трудовых затрат на его содержание и ремонт. В частности, конструктивные решения должны оцениваться путем сопоставления суммарных удельных строительных затрат по смете, приведенных к одному году службы здания (C_0^{np}), и приведенных затрат на ремонт (C_p^{np}). Чем меньше коэффициент ремонтпригодности $k = C_p^{np}/C_0^{np}$, тем выгоднее конструкция по эксплуатационным затратам, чем больше значения приведенных затрат и их сумма, тем менее экономична конструкция. При выборе конструкции следует принимать во внимание и другие ее качества.

Наибольшей резерв экономии эксплуатационных затрат содержится в повышении надежности и долговечности кровли, полов и их оснований, стыков панелей и фактурного слоя стен, ограждений балконов и лоджий, санитарно-технического оборудования, эксплуатационные расходы на которые составляют более половины всех расходов на эксплуатацию зданий.

На графике жизни на специальной «ленте» отмечаются работы по ремонту строительных конструкций с установленной периодичностью, приходящейся на 6-й, 12-й, 18-й, 24-й, 30-й год и т. д. на весь расчетный срок его службы, на другой «ленте» - работы по содержанию и ремонту инженерного оборудования за нормативный срок службы, на третьей «ленте» - работы по содержанию территории и т. п. Суммарные затраты по годам и видам работ на совокупности указанных «лент» для отдельного здания или комплекса составляют соответствующую смету эксплуатационных затрат за весь срок службы зданий.

Авторы проекта, прорабатывая таким образом вопросы эксплуатации со сметой расходов по видам работ, по годам и за весь срок службы здания, могут принимать более эффективные планировочные и конструктивные решения здания, обеспечивающие его ремонтпригодность, высокую надежность, меньшую частоту ремонтов и стабильность эксплуатационных качеств.

Перевод технической эксплуатации на проектную основу позволяет продуманно и рационально решать вопросы обеспечения самой эксплуатационной службы: определять численный ее состав, размещение ОДС и мастерских, помещений для транспортных и уборочных машин, для инвентаря и многое другое, что требуется для выполнения сложных задач эксплуатации современной застройки.

2.11. Требования к подготовке жилищного фонда к сезонной эксплуатации



Подготовка жилищного фонда к сезонной эксплуатации осуществляется в соответствии с требованиями ежегодных приказов Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу, «Организационно-методических рекомендаций по подготовке объектов жилищно-

коммунального хозяйства к сезонной эксплуатации и проведению отопительного периода в городах и населенных пунктах» (утвержденных приказом Госстроя России от 06.09.2000 г. №203), других нормативно-технических документов.

Подготовка жилищного фонда к сезонной эксплуатации включает в себя комплекс мероприятий по обеспечению нормативных требований к комфортности проживания, повышению надежности функционирования инженерного оборудования (внутридомового и источников энергообеспечения) в течение отопительного сезона.

План-график подготовки жилищного фонда и его инженерного оборудования к эксплуатации в отопительный период составляется собственником (уполномоченным собственника) или организацией по обслуживанию жилищного фонда и утверждается администрацией муниципального образования на основе результатов весеннего осмотра и недостатков, выявленных в прошедший отопительный период.

Контроль за ходом работ по подготовке к сезонной эксплуатации возлагается на органы местного самоуправления, территориальные органы Государственной жилищной инспекции, собственников жилищного фонда (уполномоченных собственников).

Организация, обслуживающая жилищный фонд, обязана перед началом отопительного сезона проводить разъяснительную работу среди нанимателей и собственников жилых помещений в многоквартирных жилых домах по требованиям к подготовке квартир к отопительному сезону (установка уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол и т.д.).

2.12. Требования к организации текущего ремонта



Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах двух-пяти лет в зависимости от вида жилых зданий по материалам основных конструкций, их физического износа и местных природно-климатических условий:

полносборные крупнопанельные, крупноблочные, со стенами

- из кирпича, натурального камня и т.п. с железобетонными перекрытиями при нормальных

условиях эксплуатации 3 – 5 года;

- со стенами из кирпича, натурального камня и т.п. с деревянными перекрытиями; деревянные со стенами из прочих материалов при нормальных условиях эксплуатации 2 -3 года.

Собственник жилищного фонда (уполномоченный собственника), управляющая организация (компания) разрабатывают краткосрочные и долгосрочные программы постановки жилых зданий на текущий ремонт, состав и наполнение которых определяются нормативной минимальной продолжительностью эксплуатации элементов жилых зданий и корректируются в зависимости от финансовых возможностей собственника жилищного фонда. Программы текущих ремонтов должны быть увязаны с программами капитального ремонта. При подготовке программ следует предусматривать постановку на ремонт группы близлежащих жилых домов.

Средние затраты на текущий ремонт жилищного фонда по городу, муниципальному образованию должны планироваться в пределах 0,4 - 0,55 % восстановительной стоимости жилых домов в расчете на год (с учетом соотношения составляющих частей комплекса работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту жилищного фонда как 0,8:1- 0,9:1).

Текущий ремонт должен производиться без прекращения обслуживания здания, в том числе тепло-, водо-, энергообеспечения.

В зданиях, намеченных в течение ближайших пяти лет к производству капитального ремонта или подлежащих сносу, при невозможности поддержания в рабочем состоянии основных конструкций и инженерных

систем в ходе технического обслуживания текущий ремонт следует ограничивать работами, обеспечивающими техническую и экологическую безопасность проживания.

Основанием для определения потребности в текущем ремонте жилищного фонда, установления или уточнения его объемов служат результаты плановых общих технических осмотров жилых домов.

На основании актов весеннего технического осмотра на каждое здание, планируемое к производству текущего ремонта, составляются описи ремонтных работ. В опись ремонтных работ включают:

- а) выявленные в процессе технических осмотров дефекты и неисправности, которые должны быть устранены в ходе проведения текущего ремонта в следующем календарном году;
- б) работы по предписанию территориальных органов Государственной жилищной инспекции, других органов государственного надзора, а также работы по заявкам нанимателей и собственников, не имеющие срочного характера, которые возможно выполнить в процессе производства текущего ремонта.

В описи ремонтных работ зданий, планируемых к производству во 2-м и 3-м кварталах следующего года, должны включаться работы, связанные непосредственно с подготовкой зданий к сезонной эксплуатации.

По результатам весенних осмотров должны уточняться объемы работ для зданий, ремонт которых выполняется во втором-третьем кварталах текущего года.

По данным результатов планового осеннего осмотра уточняются ранее составленные описи ремонтных работ и сметы (расцененные описи) на производство текущего ремонта.

Конструктивные элементы жилого здания и элементы внешнего благоустройства, минимальная продолжительность эксплуатации которых с момента ввода в эксплуатацию после нового строительства, последнего текущего или капитального ремонта равна или превышает продолжительность, установленную действующими нормативными документами (в том числе соответствующими техническими регламентами), должны быть отремонтированы с восстановлением их эксплуатационных показателей или заменены. Удельный вес заменяемых элементов жилых зданий в процессе текущего ремонта не должен превышать уровня:

- кровельные покрытия - 50 %;
- покрытия полов - 20 %;
- остальные конструкции и инженерное оборудование - 15 % их общего объема в жилом здании.

Элементы здания и внешнего благоустройства, срок службы которых соизмерим с периодичностью текущего ремонта, могут быть заменены полностью.

Если все эксплуатационные показатели элементов здания и внешнего благоустройства не могут быть приведены к проектным по причине

превышения объемов их замены или из-за недостаточности финансовых ресурсов, обязательным должно являться восстановление работоспособности конструкций и инженерных систем как основного условия экологической и технической безопасности проживания. В таких случаях данные здания должны находиться под особым вниманием, тщательно обследоваться при очередных осмотрах и в обязательном порядке включаться в план-программу капитального ремонта.

Собственник (уполномоченный собственника) и управляющая организация (компания) обязаны обеспечить контроль за ходом и качеством выполнения работ по текущему ремонту, привлекая при необходимости для этих целей представителей территориального органа Государственной жилищной инспекции и специалистов-экспертов.

После завершения текущего ремонта жилого дома производится приемка работ комиссией в составе: представителей собственника жилищного фонда (уполномоченного собственника); управляющей организации либо организации, обслуживающей жилищный фонд; подрядной организации и территориального органа Государственной жилищной инспекции. В случае необходимости к приемке могут быть привлечены независимые специалисты или эксперты.

При наличии в жилом доме (группе домов) либо микрорайоне органа общественного самоуправления представитель его в обязательном порядке входит в состав комиссии по приемке текущего ремонта дома (группы домов).

Документальное оформление приемки выполненных работ рекомендуется производить по акту приемки дома с приложением расшифровки объемов и видов работ.

Отдельные виды работ (ремонт кровли, герметизация стыков, наружное благоустройство, ремонт фасада), которые не могут быть выполнены вследствие неблагоприятных погодных условий, переносятся на более благоприятный для качественного выполнения этих работ период.

2.13. Требования к организации дополнительных работ и услуг по заказам и за счет средств потребителей



Удовлетворение индивидуальных заказов нанимателей и собственников жилых помещений в многоквартирных жилых домах (далее - потребителей) должно обеспечиваться реализацией права потребителя заказывать дополнительные работы и услуги по ремонту жилых помещений, оплачиваемые за счет средств потребителя.

Потребители самостоятельно определяют виды и состав дополнительных работ и услуг с учетом характеристики и особенностей жилья

и установленных обязанностей по его сохранности.

Выполнение таких работ и услуг оформляется договором потребителя с исполнителем, в котором приводятся предмет договора, условия и сроки его исполнения, порядок расчетов, права, обязанности и ответственность сторон.

Приемка выполненных работ, подтверждение объемов работ и оговоренного в договоре уровня качества оформляются актом с подписью потребителя или иным документом, являющимся неотъемлемой частью договора.

В случае заказа на выполнение разовых (технологически несложных) работ и услуг они могут оформляться иным образом, например квитанцией, счетом и др.

Деятельность исполнителя по заказам потребителя должна осуществляться с соблюдением стандартов и технологических регламентов на производство соответствующих работ.

Выполнение заказов потребителей по переоборудованию и перепланировке квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах должно предусматривать:

- со стороны собственника жилищного фонда (уполномоченного собственника), управляющей организации - обеспечение благоприятных условий оформления потребителем необходимой разрешительной и рабочей (проектной) документации, а также объективного контроля выполненных работ;
- со стороны потребителей - обязательное исполнение условий, порядка подготовки и проведения работ, а также соблюдение санитарных норм и условий договора на выполнение работ.



Переоборудование и перепланировка жилых и подсобных помещений в квартирах (далее - переоборудование и перепланировка квартир) многоквартирных домов могут осуществляться в целях повышения уровня благоустройства и комфортности проживания. Переоборудование квартир включает в себя:

- установку бытовых электроплит взамен газовых плит или плит на твердом топливе;
- перенос электрических сетей, нагревательных, сантехнических и газовых приборов;
- устройство новых и переоснащение существующих туалетов и ванных комнат;
- устройство новых вентиляционных каналов;

- прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов и устройств для установки душевых кабин, гидромассажных ванн, стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.



Перепланировка квартир включает в себя:

- перенос и разборку перегородок;
- перенос и устройство дверных проемов;
- разукрупнение многокомнатных квартир;
- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений и наоборот;
- объединение малокомнатных квартир;
- устройство или ликвидацию дополнительных кухонь и санузлов;
- ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения;
- устройство новых или изменение планировки существующих тамбуров.

Переоборудование и перепланировка нежилых помещений могут осуществляться с целью повышения их потребительских качеств путем:

- устройства естественного освещения самостоятельного входа;
- выделения в пределах существующей площади помещения для санузла и его оборудования;
- устройства вентиляции и т.д.

Вопросы переоборудования и перепланировки квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах находятся в компетенции органов местного самоуправления городов и иных поселений (далее - органы местного самоуправления).

Переоборудование и перепланировка в многоквартирных домах государственного и муниципального жилищного фонда, осуществляемые в плановом порядке при модернизации и реконструкции жилищного фонда, производятся за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт и реконструкцию жилищного фонда.



Капитальный ремонт в целях переоборудования и перепланировки встроенных нежилых помещений в жилых домах может осуществляться за счет собственных средств заявителя по согласованию с собственником многоквартирного дома (уполномоченным собственником).

Переоборудование и перепланировка квартир и нежилых помещений в

многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими государственную лицензию на проектирование, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.

Проекты на переоборудование и перепланировку квартир и нежилых помещений различных форм собственности должны разрабатываться и согласовываться с соблюдением норм ГКРФ, СНиПов и других действующих нормативных и правовых актов.

Проекты на переоборудование и перепланировку квартир и нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, до представления на согласование органу местного самоуправления подлежат согласованию в органах государственного контроля использования и охраны памятников архитектуры, истории и культуры.

Не допускаются переоборудование и перепланировка квартир и нежилых помещений:

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций жилого дома, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов и не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;
- ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
- для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в установленном законодательством порядке.

Организация работ по переоборудованию и перепланировке квартир и нежилых помещений в эксплуатируемых домах должна осуществляться с учетом требований действующего законодательства и Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, утвержденных постановлением Правительства РФ.

Контроль за осуществлением переоборудования и перепланировки квартир и нежилых помещений, правильностью выполнения скрытых работ и за качеством используемых материалов возлагается на орган местного самоуправления (уполномоченную им организацию) и территориальные органы Государственной жилищной инспекции.

Приемка выполненных работ по переоборудованию и перепланировке квартир и нежилых помещений осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления.

Приемка выполненных работ по переоборудованию и перепланировке квартир и нежилых помещений, расположенных в домах, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, осуществляется с участием представителей органа местного самоуправления по государственному контролю использования и охраны зданий - памятников архитектуры, истории и культуры.

Изменения в количественных и качественных характеристиках квартир и нежилых помещений, полученные в результате их переоборудования или перепланировки, а также право собственности на вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в государственных учреждениях юстиции в установленном порядке.

Физические или юридические лица, допустившие самовольное переустройство квартир и нежилых помещений, обязаны по требованию собственника или уполномоченного им представителя привести помещение (оборудование) в исходное состояние.

В случае невыполнения этого требования указанные работы производятся силами организации, обслуживающей жилищный фонд, а стоимость работ взыскивается с виновных в установленном действующим законодательством порядке.

Аварийное состояние жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования общего имущества дома, вызванное по вине потребителя вследствие несоблюдения требований проектной документации на работы по переоборудованию и (или) перепланировке, устраняется организацией, обслуживающей жилищный фонд, с последующей компенсацией затрат потребителем в установленном действующим законодательством порядке.

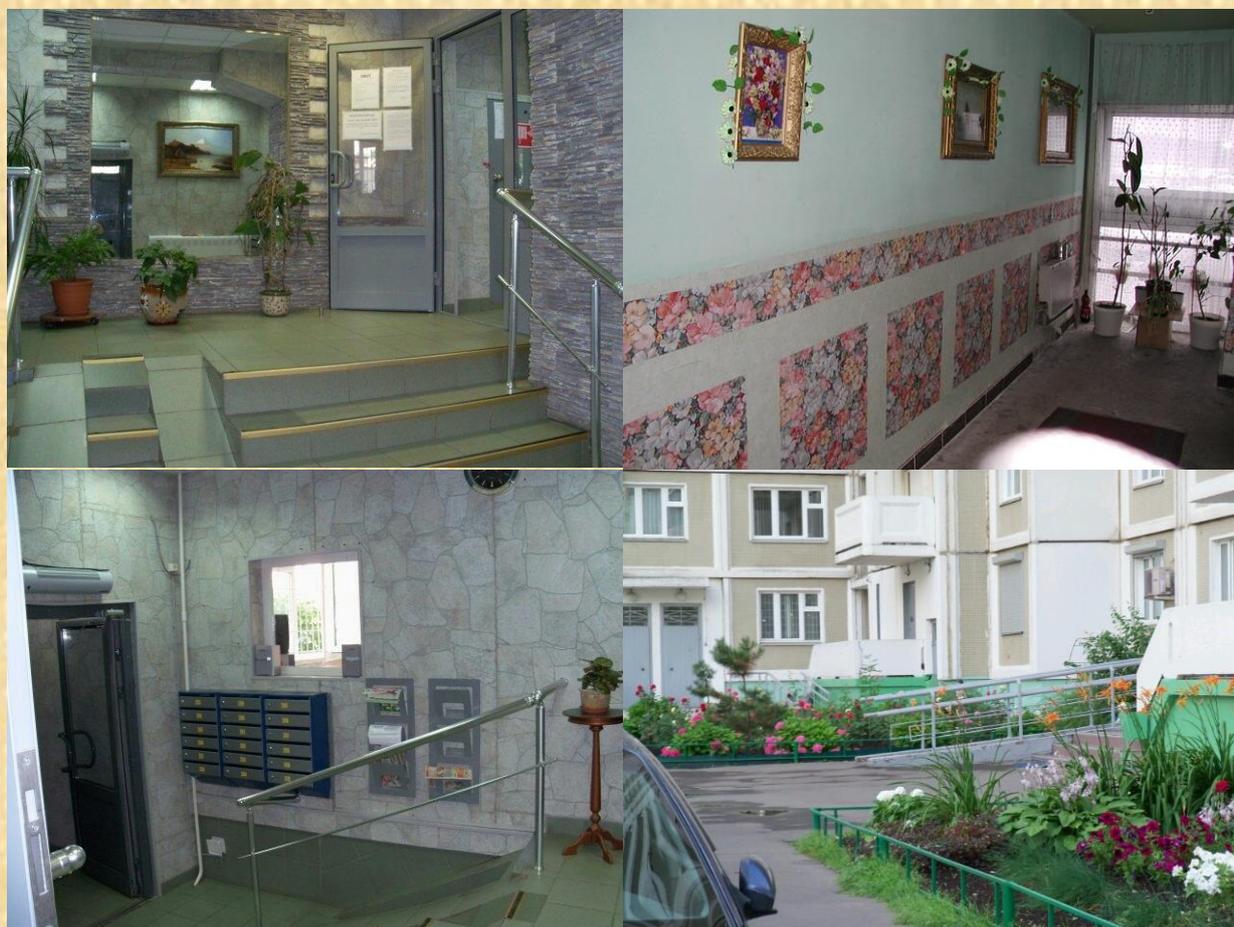
2.14. Требования к качеству работ и услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда



Требования к качеству работ и услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда базируются на принципах наиболее полного учета потребностей нанимателей и собственников жилья (далее - потребителей) в многоквартирных жилых домах, а также конструктивных и планировочных особенностей жилых домов, форм организации управления и

обслуживания жилищного фонда. При этом инструментарий определения критериев (показателей) качества жилищных услуг должен учитывать такие факторы, как многоаспектность качества, территориальные и прочие особенности предоставления услуг, экономические ограничения, дифференциация потребителей услуг и др.

Общими требованиями (критериями и показателями качества) к жилищным услугам являются обязательные требования безопасности для жизни и здоровья людей; сохранности имущества и охраны окружающей среды; соответствия запросам и возможностям потребителей, которым адресуется услуга; комплексности - возможности получения не только основных, но и дополнительных услуг, создающих нормальные условия жизнедеятельности потребителей; этики обслуживания - гарантии вежливости, доброжелательности; коммуникабельности персонала; комфортности обслуживания.



Качество жилищных услуг - совокупность свойств и характеристик деятельности по обслуживанию жилых домов и территорий домовладений, обеспечивающая удовлетворение требований потребителей к условиям проживания. Состав критериев и показателей качества услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда, методы их измерения и оценки определяются в соответствии с нормативными актами, утверждаемыми органами местного самоуправления, и могут включать в себя:

- оценку технического состояния жилищного фонда для целей бюджетного финансирования (может выражаться через показатель снижения износа жилищного фонда в среднем по городу, муниципальному образованию на удельный показатель затрат);
- оценку потребительских качеств жилого дома для целей установления платы за найм жилого помещения путем расчета коэффициента потребительских качеств;
- оценку качества работы организации по обслуживанию жилищного фонда.

Для оценки качества работы организации, обслуживающей жилищный фонд, например, в договоре подряда на содержание и ремонт жилищного фонда может устанавливаться совокупность критериев, предусматривающих три уровня оценки качества работы: «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно». Оценка качества работ по содержанию и ремонту жилищного фонда может осуществляться путем оценки технического и санитарного состояния объекта обслуживания с применением системы единичных и комплексных показателей и расчетом обобщающего показателя. (Например, при оценке «хорошо» должны быть выполнены все работы в объеме и сроки, предусмотренные договором; конструктивные элементы зданий и системы инженерного оборудования должны быть исправны и функционировать в нормативном режиме; придомовая территория содержаться без замечаний; обоснованные обращения и жалобы должны отсутствовать).

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

- а) количество обращений потребителей и характер обращений;
- б) показатель отчуждения жителей от сферы жилищного обслуживания;
- в) частные оценки качества по видам жилищных услуг;
- г) интегральная оценка деятельности;
- д) результативность выполнения заявок;
- е) удовлетворенность работой организации по обслуживанию жилищного фонда.

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

- наличие в управляющей организации (компании), организации по обслуживанию жилищного фонда открытой и доступной системы оценок их деятельности, выставляемых потребителями в той или иной описанной выше форме;
- возможность контроля объемов и качества работ (услуг) потребителями с помощью устанавливаемого порядка учета случаев предоставления услуг ненадлежащего качества и форм их регистрации;
- возможность корректировки размера оплаты услуг в сторону ее снижения при ненадлежащем их качестве.

2.15. Контроль соблюдения требований к содержанию и ремонту жилищного фонда

Контроль соблюдения требований к содержанию и ремонту жилищного фонда в пределах своей компетенции осуществляется:

- органами местного самоуправления и уполномоченными ими соответствующими структурами - муниципальными (городскими) заказчиками на жилищные и (или) коммунальные услуги;
- Главной государственной жилищной инспекцией Российской Федерации и ее территориальными подразделениями;
- федеральным органом по стандартизации, метрологии и сертификации и его территориальными подразделениями;
- федеральным органом санитарно-эпидемиологического надзора и его территориальными подразделениями;
- федеральным органом противопожарной службы и его территориальными подразделениями;
- общественными объединениями потребителей, домовладельцев и собственников жилья, их союзами и ассоциациями.

Органы управления жилищным фондом, надзорные органы, организации и объединения вправе осуществлять контроль соблюдения требований к содержанию и ремонту жилищного фонда в следующих формах.

Проведение плановых и внеочередных проверок:

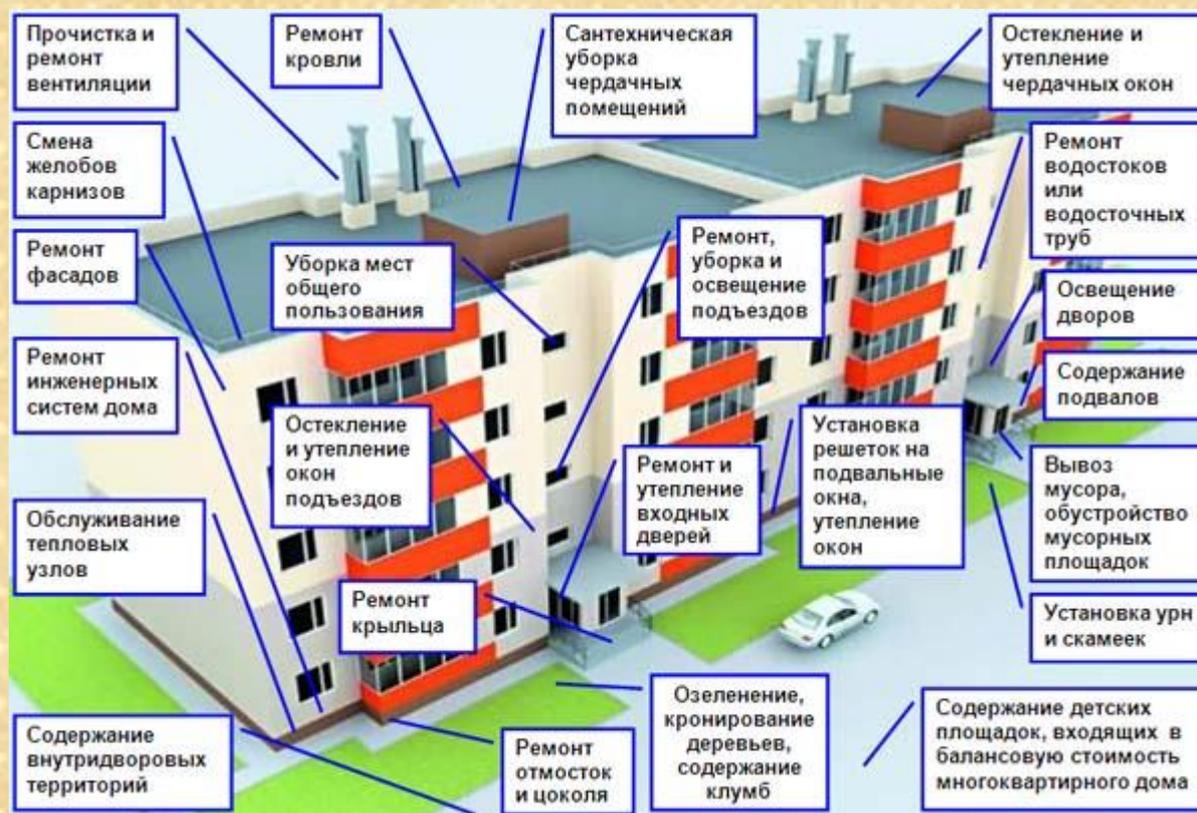
- наличие договоров о предоставлении жилищных и коммунальных услуг со всеми потребителями, соответствие их условий закону и другим нормативно-правовым актам;
- соблюдение исполнителями установленных стандартов и (или) нормативов предоставления жилищных и коммунальных услуг, параметров надежности и критериев качества;
- соответствие фактических объемов и качества предоставляемых жилищных и коммунальных услуг;
- результаты устранения недостатков и упущений, зафиксированные в актах предыдущих проверок, а также результаты реагирования на жалобы и обращения потребителей;
- своевременность (степень оперативности) и качество устранения аварий и неисправностей в системах жизнеобеспечения жилых домов, выявленных потребителями;
- полнота наглядности, доступность и достоверность информации потребителей о порядке и условиях предоставления ЖКУ; удобство для потребителей графиков работы муниципального заказчика, управляющей организации (компании), исполнителя.

Осуществление в необходимых случаях экспертизы качества работ (услуг), тарифов, претензий потребителей и др. с привлечением независимых экспертов.

Осуществление иных действий, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Результаты контроля должны направляться в органы местного самоуправления, управляющие организации (компании), исполнителям работ (услуг).

2.16. Перечень работ, входящих в плату за содержание жилья



1. Содержание общего имущества жилого дома (указанные работы выполняются только при обнаружении в них острой необходимости):

а) стены и фасады:

отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки);

удаление элементов декора, представляющих опасность;

снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации;

укрепление козырьков, ограждений и перил крылец;

б) крыши и водосточные системы:

уборка мусора и грязи с кровли;

удаление снега и наледи с кровель;

укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета;

укрепление защитной решетки водоприемной воронки;

прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока;

прочистка внутреннего металлического водостока от засорения;
прочистка внутреннего водостока из полиэтиленовых труб;
закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак;
укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком;
проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале;
антисептирование и антипирирование деревянных конструкций;
в) оконные и дверные заполнения: установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях;
укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях;
установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях;
закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки;
утепление оконных и дверных проемов;
г) внешнее благоустройство:
укрепление флагодержателей, указателей улиц и лестниц;
вывеска и снятие флагов;
протирка указателей;
закрытие и раскрытие продухов;
установка урн;
окраска урн;
окраска решетчатых ограждений, ворот, оград;
погрузка и разгрузка травы, листьев, веток; погрузка и разгрузка крупногабаритных бытовых отходов;
агротехнические мероприятия по уходу за зелеными насаждениями;
подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок;
д) санитарная уборка жилищного фонда:
ежедневное влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей;
еженедельное влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа;
ежедневное влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов;
ежедневное мытье пола кабины лифта;
ежемесячное мытье лестничных площадок и маршей;
ежегодное (весной) мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков;



е) санитарная очистка придомовой территории:

постоянно:

уборка контейнерных площадок;

очистка урн от мусора;

холодный период:

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

уборка снега с тротуаров и внутриквартальных проездов;

посыпка территории противогололедными составами и материалами;

теплый период:

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

уборка и поливка газонов;

сезонное выкашивание газонов.

2. Техническое обслуживание общих коммуникаций,

технических устройств и технических помещений жилого дома:

а) центральное отопление:

консервация и расконсервация систем центрального отопления;

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

регулировка и набивка сальников;

уплотнение стенов;

очистка от накипи запорной арматуры;

испытание систем центрального отопления;

отключение радиаторов при их течи;

очистка грязевиков воздухоотборников, вантузов;

промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом;

слив воды и наполнение водой системы отопления;

ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;

утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях;

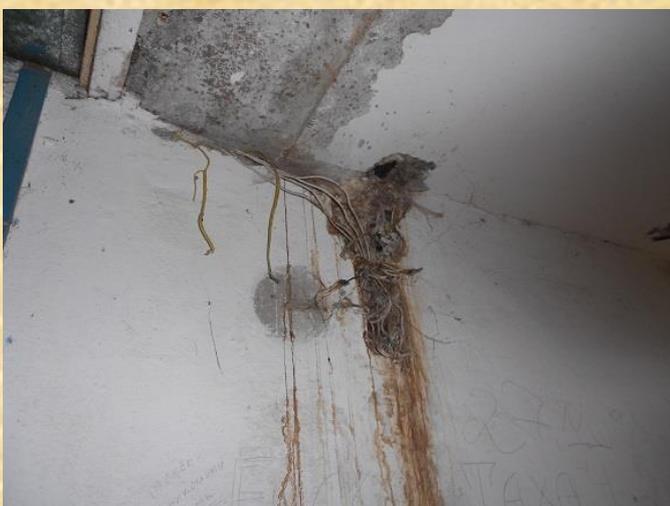
б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентилях кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;

уплотнение стенов;

регулировка смывных бачков в технических помещениях;

прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения;
временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках;
консервация и расконсервация поливочной системы;
утепление трубопроводов;
прочистка дренажных систем;
проверка исправности канализационной вытяжки;
прочистка канализационных стояков от жировых отложений;
проветривание канализационных колодцев;
прочистка люков и закрытие крышек канализационных колодцев;
прочистка дворовой канализационной сети;
устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;
утепление трубопроводов в технических подпольях;



в) электроснабжение:
замена перегоревших электроламп;
укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки;
прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах;
ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов;

снятие показаний домашних, групповых электросчетчиков;
проверка заземления электрокабелей;
замеры сопротивления изоляции трубопроводов;
проверка заземления оборудования;
г) специальные общедомовые технические устройства:
лифты:

ежедневные регламентные работы;
круглосуточное аварийное обслуживание.

Техническое обслуживание АППЗ, напольных электроплит, ПЗУ выполняется специализированными организациями в соответствии с Правилами эксплуатации и ремонта систем АППЗ, напольных электроплит, ПЗУ;

мусоропроводы:

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

3. Аварийное обслуживание:

а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

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

б) центральное отопление:

ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;
ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;
ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
смена небольших участков трубопровода (до 2 м);
выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;

в) электроснабжение:

замена (восстановление) неисправных участков электрической сети;
замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;
ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;
замена плавких вставок в электрощитах;

г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:

отрывка траншей;
откачка воды из подвала;
вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами;
отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.

2.17. Текущий ремонт

1. Фундаменты:

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

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

восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов;

усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.);
смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов, фундаментных «стульев» под деревянными зданиями;
устройство и ремонт вентиляционных продухов;
смена или ремонт отмостки;
восстановление приямков, входов в подвалы.



2. Стены и фасады:

заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен;
герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей;
заделка отверстий, гнезд, борозд;
восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов;
пескоструйная очистка, промывка фасадов, лоджий и балконов зданий до 2 этажей;
ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей; восстановление лепных деталей;
смена отдельных венцов, элементов каркаса; укрепление, утепление, конопатка пазов; смена участков обшивки деревянных стен;
утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях;
замена покрытий, выступающих частей по фасаду. Замена сливов на оконных проемах;
восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки;
ремонт и окраска фасадов одно- и двухэтажных зданий.

3. Перекрытия:

частичная замена или усиление

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

заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий;

заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;

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



4. Крыши:

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

все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.;

замена водосточных труб;

ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей; замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров или радиостоек, устройств



заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления;

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

восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов;

ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия;

ремонт слуховых окон и выходов на крыши;

оборудование стационарных устройств для крепления страховочных канатов.



5. Оконные и дверные заполнения:

смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений; установка доводчиков пружин, упоров и пр.; смена оконных и дверных приборов.

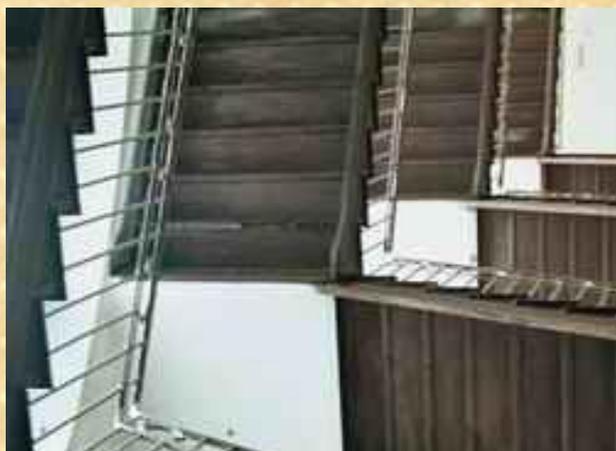
6. Межквартирные перегородки:

усиление, смена отдельных участков деревянных

перегородок;

заделка трещин плитных перегородок, перекладка отдельных их участков:

заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.



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

заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок;

замена отдельных ступеней, проступей, подступенков;

частичная замена и укрепление металлических перил;

то же, элементов деревянных лестниц;

заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов; восстановление гидроизоляции в сопряжениях

балконных плит, крылец, зонтов; замена дощатого настила с обшивкой

кровельной сталью, замена балконных решеток;

восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или

устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей;

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





8. Полы:

замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к обязательному имуществу дома;
замена(устройство) гидроизоляции полов в отдельных санитарных узлах квартир с полной сменой покрытия, вышедшего из строя по истечении нормативного срока службы.



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

все виды работ по устранению неисправностей печей и очагов, перекладка их в отдельных случаях;
перекладка отдельных участков дымовых труб, патрубков боронов.

10. Внутренняя отделка:

восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами; облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными участками;
восстановление лепных деталей и розеток (включая квартиры зданий, находящихся под охраной Государственной инспекции по охране памятников архитектуры);
все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках), служебных квартирах, а также в квартирах после ремонта штукатурки и облицовки (кроме работ, подлежащих выполнению нанимателями, арендаторами и собственниками за свой счет).



11. Центральное отопление:

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

установка (при необходимости) воздушных кранов;
утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов;
перекладка, обмуровка котлов, дутьевых каналов, боронов, дымовых труб в котельной;



смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников; гидравлические испытания систем; замена отдельных электродвигателей или насосов малой мощности; восстановление разрушенной тепловой изоляции.



12. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы; смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душев, моек, раковин, умывальников, унитазов, ванн, запорной арматуры в квартирах вследствие истечения их срока службы; утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке; замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц; замена внутренних пожарных кранов; ремонт насосов и электродвигателей, замена отдельных насосов и электродвигателей малой мощности; замена отдельных узлов водонагревательных колонок; замена дымоотводящих патрубков, вышедших из строя вследствие их физического износа; прочистка ливневой и дворовой канализации, дренажа.



13. Электроснабжение и электротехнические устройства:

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



замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки); замена светильников; замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов; замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений и придомовых территорий; замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания;



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

14. Вентиляция:

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



15. Специальные общедомовые технические устройства (работы, производимые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами(ведомствами) и согласованным государственными надзорными органами): встроенные, пристроенные и крышные котельные и установки для нужд отопления и горячего водоснабжения;





установки, в том числе насосные, для снабжения питьевой водой, ее очистки (доочистки);
установки (устройства) для приема (канализования) и очистки сточных вод;
общедомовые установки для принудительной вентиляции в домах повышенной этажности (свыше 9 этажей);
системы дымоудаления и пожаротушения;
переговорно-замочные устройства;
лифты;
автоматизированные тепловые пункты;
узлы учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения;
системы диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием.

16. Внешнее благоустройство:
ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных и набивных дорожек и площадок, отмосток по периметру здания;
устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, посев трав;
замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха пенсионеров и инвалидов, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д.

2.18. Перечень дополнительных работ, выполняемых по заказам и за счет средств потребителей



1. Сантехнические работы:

устранение засоров канализации в квартире (кроме коммунальных);
прочистка сифонов и участков трубопровода от сантехприбора до стояка;

смена вентиляционной головки кранов смесителей;

смена смесителя для умывальника (выполняется в период между капитальными ремонтами внутридомовых инженерных систем);

то же, для ванн с гибким шлангом;

замена умывальников, моек, раковин, полотенецсушилок (выполняется в период между капитальными ремонтами внутридомовых инженерных систем);

ремонт смывного бачка со сменой устройств;

установка запорной арматуры к смывному бачку;

замена смывного бачка (выполняются в период между капитальными ремонтами внутридомовых инженерных систем);

замена унитазов всех видов (выполняется в период между капитальными ремонтами внутридомовых инженерных систем);

смена смывной трубы;

установка кронштейнов под санитарные приборы;

восстановление гидроизоляции в

санузлах и ванных комнатах (выполняется на основании акта технического обследования или экспертизы и в соответствии с проектом).

2. Электромонтажные работы:



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

3. Столярные и стекольные работы:
 ремонт оконных заполнений;
 ремонт дверных заполнений;
 смена неисправных оконных ручек;

смена неисправных дверных замков;
 смена неисправных дверных ручек;
 укрепление дверных и оконных коробок;
 ремонт конструкций полов (выполняется на основании письменного разрешения собственника, наймодателя);
 ремонт конструкций перегородок (выполняются на основании письменного разрешения собственника, наймодателя);
 ремонт покрытий полов (дощатых, паркетных, из линолеума, плитки ПВХ).

4. Отделочные работы:

оштукатуривание стен, потолков, откосов по бетонной, кирпичной и деревянной поверхностям;
 окраска потолков, откосов, оконных переплетов, дверных полотен;
 окраска лоджий, этажеров балконов;
 оклейка стен обоями;
 ремонт, восстановление частями облицовки стен ванных комнат и кухонь керамической(пластмассовой) плиткой;
 то же, на полах.

2.19. Перечень нормативных документов, регламентирующих строительство на территории Российской Федерации.

(Федеральные законы, постановления Правительства РФ)

Стандартизация и нормирование	
Постановление Правительства РФ от 12.02.1994 г. № 100	Об организации работ по стандартизации, обеспечению единства измерений, сертификации продукции и услуг
Федеральный закон РФ от 27.12.2002 г. № 184-ФЗ	О техническом регулировании
Постановление Правительства РФ от 04.09.2003 г. № 552	Об утверждении положения о порядке признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания
Контроль качества, сертификация	
Постановление Правительства РФ от 13.08.1997 г. № 1013	Об утверждении перечня товаров, подлежащих обязательной сертификации, и перечня работ, услуг, подлежащих обязательной сертификации
Постановление Правительства РФ от 27.12.1997 г. № 1636	О Правилах подтверждения пригодности новых материалов, изделий, конструкций и технологий для применения в строительстве
Лицензирование строительной деятельности	
Федеральный закон РФ от 08.08.2001 г. № 128-ФЗ	О лицензировании отдельных видов деятельности
Постановление Правительства РФ от 11.02.2002 г. № 135	О лицензировании отдельных видов деятельности
Постановление Правительства РФ от 21.03.2002 г. № 174	О лицензировании деятельности в области проектирования и строительства
Экспертиза, госнадзор	
Постановление Правительства РФ от 12.08.1998 г. № 938	О государственном энергетическом надзоре в Российской Федерации
Федеральный закон РФ от 31.03.1999 г. № 69-ФЗ	О газоснабжении в Российской Федерации
Постановление Правительства РФ от 27.12.2000 г. № 1008	О порядке проведения государственной экспертизы и утверждения градостроительной, предпроектной и проектной документации
Постановление Правительства РФ от 03.12.2001 г. № 841	Об утверждении Положения о Федеральном горном и промышленном надзоре России
Постановление Правительства РФ от 17.05.2002 г. № 317	Об утверждении Правил пользования газом, предоставления услуг по газоснабжению
Собственность, имущество	
Закон Верховного Совета РФ от 04.07.1991 г. № 1541-1	О приватизации жилищного фонда Российской Федерации
Постановление Правительства РФ от 07.03.1995 г. № 235	О порядке передачи объектов социально-

Стандартизация и нормирование	
	культурного и коммунально-бытового назначения федеральной собственности в государственную собственность субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность
Федеральный закон РФ от 15.06.1996 г. № 72-ФЗ	О товариществах собственников жилья
Федеральный закон РФ от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ	О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Распоряжение Правительства РФ от 11.05.1999 г. № 754-р	О передаче в муниципальную собственность находящихся в федеральной собственности объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения
Распоряжение Правительства РФ от 06.07.1999 г. № 1079-р	О передаче в муниципальную собственность жилых домов и объектов коммунально-бытового назначения, относящихся к федеральной собственности
Безопасность	
Постановление Правительства РФ от 23.08.1993 г. № 849	Вопросы обеспечения пожарной безопасности в Российской Федерации и организации государственной противопожарной службы Министерства внутренних дел Российской Федерации
Федеральный закон РФ от 21.12.1994 г. № 69-ФЗ	О пожарной безопасности
Федеральный закон РФ от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ	О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения
Постановление Правительства РФ от 24.07.2000 г. № 554	Об утверждении Положения о государственной санитарно-эпидемиологической службе Российской Федерации и Положения о государственном санитарно-эпидемиологическом нормировании
Указ Президента РФ от 09.11.2001 г. № 1309	О совершенствовании государственного управления в области пожарной безопасности
Градостроительство, жилищная политика, жилищное строительство	
Кодекс Верховного Совета РФ от 24.06.1983 г.	Жилищный кодекс РСФСР
Закон Верховного Совета РФ от 24.12.1992 г. № 4218-1	Об основах федеральной жилищной политики
Постановление Правительства РФ от 20.06.1993 г. № 595	О государственной целевой программе «Жилище»
Постановление Правительства РФ от 26.09.1994 г. № 1086	О государственной жилищной инспекции в РФ
Указ Президента РФ от 29.03.1996 г. № 432	О развитии конкуренции при предоставлении услуг по эксплуатации и ремонту государственного и

Стандартизация и нормирование

	муниципального жилищных фондов
Постановление Правительства РФ от 10.02.1997 г. № 155	Об утверждении правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов
Постановление Правительства РФ от 13.10.1997 г. № 1301	О государственном учете жилищного фонда Российской Федерации
Федеральный закон РФ от 07.05.1998 г. № 73-ФЗ	Градостроительный кодекс Российской Федерации
Постановление Правительства РФ от 12.02.1999 г. № 167	Об утверждении Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации
Постановление Правительства РФ от 28.07.2000 г. № 567	Вопросы Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу
Постановление Правительства РФ от 17.11.2001 г. № 797	О подпрограмме «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы
Постановление Правительства РФ от 22.01.2002 г. № 33	О подпрограмме «Переселение граждан Российской Федерации из ветхого и аварийного жилищного фонда», входящей в состав федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы

