

Санитарное содержание вспомогательных помещений жилого дома, поддержание и восстановление санитарного и технического состояния придомовой территории многоквартирного жилого дома

Практическое пособие для подготовки к аттестации специалистов
жилищно-коммунального хозяйства



Минск 2022

Пересмотрено согласно законодательству:
эксперт в сфере технической эксплуатации зданий и сооружений П.В.
Ладохо

Авторы-составители:
директор Государственного предприятия «Жилкомиздат» *И. П. Фомина*,
корреспондент Государственного предприятия «Жилкомиздат» *М. Р. Удовиченко*

Рецензенты:
начальник управления жилищного хозяйства МЖКХ *А. В. Ромашко*,
начальник управления коммунального хозяйства и энергетики МЖКХ *М. А. Толстик*

Практическое пособие адресовано специалистам жилищно-коммунального хозяйства, претендующим на занятие должностей служащих организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, и государственных заказчиков в сфере жилищно-коммунального хозяйства, с целью подготовки к профессиональной аттестации.

Настоящее пособие содержит общие сведения по экзаменационным вопросам на основании регламента нормативных документов.

Разработано Государственным предприятием «Жилкомиздат».

Согласовано с Министерством жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь.

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ.....	2
ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ.....	3
1. САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ЖИЛОГО ДОМА.....	4
1.1. Основные виды работ и периодичность их выполнения по санитарному содержанию вспомогательных помещений жилых домов.....	4
1.2. Плата за санитарное содержание вспомогательных помещений жилого дома, дезинфекцию, дезинсекцию, дератизацию.....	5
1.3. Требования к техническому, санитарному состоянию и обслуживанию мусоропроводов, площадок для мусоросборников.....	9
2. САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ.....	11
2.1. Поддержание и восстановление санитарного и технического состояния придомовой территории многоквартирного жилого дома.....	11
2.2. Санитарные нормы, правила и гигиенические нормативы, устанавливающие требования к содержанию жилых домов.....	14
2.3. Основные виды работ по содержанию прилегающей к жилому зданию территории.....	15
2.4. Сезонная уборка прилегающей к зданию территории.....	17
2.5. Периодичность, порядок проведения и оформления технических осмотров придомовой территории и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок.....	18
2.6. Проведение осмотров после ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, аварий.....	26
2.7. Обустройство придомовых территорий элементами озеленения, благоустройства и их дальнейшее содержание.....	26
2.8. Требования, предъявляемые к системе дождевой канализации.....	26
2.9. Содержание подъездных дорог и пожарных проездов на территории.....	27
3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ БЛАГОУСТРОЙСТВА И СОДЕРЖАНИЯ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ПРАВИЛ ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ.....	28
НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ.....	31

ВВЕДЕНИЕ

Указ Президента Республики Беларусь от 31 декабря 2015 г. № 535 «О предоставлении жилищно - коммунальных услуг» изменил перечень основных ЖКУ. Так, из состава работ по техническому обслуживанию жилого дома в отдельную услугу выделено санитарное содержание вспомогательных помещений жилого дома. До принятия Указа такой вид работ предоставлялся в рамках техобслуживания, что создавало определенные неудобства при определении стоимости такой услуги и критериев качества ее оказания. Кроме того, сейчас жильцам предложен выбор: либо пользоваться услугой, предоставляемой обслуживающей организацией, либо убирать вспомогательные помещения самостоятельно.

В пособии отражены основные условия предоставления услуги по санитарному содержанию вспомогательных помещений жилого дома, виды работ и периодичность их выполнения, а также алгоритм действия жильцов и обслуживающей организации в случае принятия решения о самостоятельной уборке вспомогательных помещений.

Вторая часть брошюры посвящена услуге по поддержанию и восстановлению санитарного и технического состояния придомовой территории. Здесь пойдет речь об условиях предоставления данной услуги, финансировании, проведении ежегодных осмотров оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, санитарных нормах, правилах и гигиенических нормативах, устанавливающих требования к содержанию жилых домов и пр.

В брошюре также определена ответственность сторон при нарушении правил проживания и содержания придомовой территории многоквартирного жилого дома.

Основные понятия

Вспомогательное помещение (п. 5 Ст. 1 Жилищный кодекс Республики Беларусь) — помещение, расположенное внутри блокированного, многоквартирного жилого дома, общежития за пределами жилых и (или) нежилых помещений, предназначенное для обеспечения эксплуатации жилого дома (вестибюль, коридор, галерея, лестничные марши и площадки, проходы, запасные выходы, лифтовые холлы и другие помещения).

Дезинфекционные мероприятия (абз. 2 п. 5 Гл. 1 Постановление Министерства здравоохранения Республики Беларусь 21 марта 2013 № 24 Санитарные нормы и правила «Требования к порядку проведения дезинфекционных, дезинсекционных и дератизационных мероприятий») — мероприятия по снижению или уничтожению возбудителей инфекционных заболеваний на абиотических объектах внешней среды.

Дезинсекционные мероприятия (абз. 3 п. 5 Гл. 1 Постановление Министерства здравоохранения Республики Беларусь 21 марта 2013 № 24 Санитарные нормы и правила «Требования к порядку проведения дезинфекционных, дезинсекционных и дератизационных мероприятий») — мероприятия, направленные на уничтожение или сокращение численности синантропных насекомых.

Дератизационные мероприятия (абз. 4 п. 5 Гл. 1 Постановление Министерства здравоохранения Республики Беларусь 21 марта 2013 № 24 Санитарные нормы и правила «Требования к порядку проведения дезинфекционных, дезинсекционных и дератизационных мероприятий») — мероприятия, направленные на уничтожение или сокращение численности синантропных грызунов.

Неэксплуатируемое транспортное средство (абз. 2 п. 3 Постановление Совета Министров Республики Беларусь 28.11.2012 № 1087 «Правила благоустройства и содержания населенных пунктов») — транспортное средство, на котором отсутствуют элементы, предусмотренные его конструкцией (стекла салона, колеса, элементы кузова), а равно имеются их деформация либо видимые повреждения, при наличии которых запрещается участие транспортного средства в дорожном движении и (или) исключается возможность его эксплуатации, а также транспортное средство, которое не эксплуатируется более шести месяцев со дня истечения срока действия разрешения на допуск транспортного средства к участию в дорожном движении и не поддерживается в надлежащем состоянии, допускающем возможность его участия в дорожном движении и (или) эксплуатации.

Придомовая территория (п. 47 Ст. 1 Жилищный кодекс Республики Беларусь) — земельный участок, предоставленный для строительства и (или) обслуживания недвижимого имущества землепользователям в соответствии с законодательными актами в области охраны и использования земель.

Санитарное содержание вспомогательных помещений жилого дома (п. 50 Ст. 1 Жилищный кодекс Республики Беларусь) — основная жилищно — коммунальная услуга по санитарной обработке (уборке) вспомогательных помещений жилого дома, их конструктивных элементов, инженерных систем, в том числе мойка или иная обработка поверхностей

вспомогательных помещений, включая дезинфекцию, дезинсекцию, дератизацию, для приведения этих помещений в соответствие с установленными санитарными нормами и правилами, гигиеническими нормативами.

Санитарная очистка территории (абз. 5 п. 3 Постановление Совета Министров Республики Беларусь 28.11.2012 № 1087 «Правила благоустройства и содержания населенных пунктов») — мероприятия по сбору, разделению по видам и удалению коммунальных отходов в соответствии с требованиями законодательства об обращении с отходами.

Санитарная очистка территории (абз. 6 п. 3 Постановление Совета Министров Республики Беларусь 28.11.2012 № 1087 «Правила благоустройства и содержания населенных пунктов») — комплекс мероприятий по санитарной очистке, уборке территории и ремонту расположенных на ней элементов благоустройства, обеспечивающий соответствие параметров, в том числе геометрических, и характеристик, предъявляемых к конкретным территориям (объектам), требованиям нормативных правовых актов, в том числе технических нормативных правовых актов.

Специализированные организации по санитарной очистке территории (абз. 8 п. 3 Постановление Совета Министров Республики Беларусь 28.11.2012 № 1087 «Правила благоустройства и содержания населенных пунктов») — организации, осуществляющие мероприятия по сбору, разделению по видам, удалению коммунальных отходов и (или) их обезвреживанию, использованию, захоронению.

Специализированные организации по уборке территории (абз. 9 п. 3 Постановление Совета Министров Республики Беларусь 28.11.2012 № 1087 «Правила благоустройства и содержания населенных пунктов») — организации, осуществляющие мероприятия по уборке территории.

Уборка территории (абз. 16 п. 3 Постановление Совета Министров Республики Беларусь 28.11.2012 № 1087 «Правила благоустройства и содержания населенных пунктов») — совокупность мероприятий, осуществляемых в целях приведения территории в санитарное состояние, соответствующее требованиям законодательства о санитарно — эпидемическом благополучии населения, об охране окружающей среды и рациональном использовании природных ресурсов, о коммунальном хозяйстве.

1. Санитарное содержание вспомогательных помещений жилого дома

Санитарное содержание вспомогательных помещений жилого дома относится к основным жилищно — коммунальным услугам.



Где это

сказано: абз. 6

п. 2 ст. 30 Жилищного кодекса Республики Беларусь

Санитарное содержание вспомогательных помещений жилого дома — основная жилищно-коммунальная услуга по санитарной обработке (уборке) вспомогательных помещений жилого дома, их конструктивных элементов, инженерных систем, в том числе мойка или иная обработка поверхностей вспомогательных помещений, включая дезинфекцию, дезинсекцию, дератизацию, для приведения этих помещений в соответствие с установленными санитарными нормами и правилами, гигиеническими нормативами.



Где это

сказано:

п. 50 ст. 1 гл. 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь

1.1. Основные виды работ и периодичность их выполнения по санитарному содержанию вспомогательных помещений жилых домов

К работам по санитарному содержанию вспомогательных помещений относятся:

- сухая уборка вспомогательных помещений на первых этажах первой остановочной площадке лифта) и кабин лифтов;
- мойка кабин лифтов;
- мойка окон;
- очистка доски объявлений;
- сухая уборка вспомогательных помещений (за исключением технических помещений) жилых домов;
- мойка вспомогательных помещений (за исключением технических помещений) жилых домов с лифтами;
- дезинфекция, дезинсекция, дератизация;
- влажная протирка стен, дверей, плафонов, отопительных приборов;
- обметание пыли с потолков;
- уборка подвала, технического подполья, чердака, технического этажа и других технических помещений.

Периодичность выполнения работ по санитарному содержанию вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома:

Таблица № 1.1.1.

№ п/п	Работы по санитарному содержанию вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома	Периодичность выполнения работ
0	1	2
1	Сухая уборка вспомогательных помещений на первых этажах (первой остановочной площадке лифта) и кабин лифтов	не менее 2 раз в неделю
2	Сухая уборка вспомогательных помещений (за исключением технических помещений) от мусора жилых домов без лифтов	не менее 1 раза в неделю
3	Сухая уборка вспомогательных помещений (за исключением технических помещений) от мусора жилых домов с лифтами	не менее 2 раз в месяц
4	Мойка вспомогательных помещений (за исключением технических помещений) жилых домов без лифтов	не менее 2 раз в месяц
5	Мойка вспомогательных помещений (за исключением технических помещений) жилых домов с лифтами	не менее 1 раза в месяц
6	Мойка кабин лифтов	не менее 1 раза в месяц
7	Влажная протирка стен, дверей, плафонов, отопительных приборов, обметание пыли с потолков	1 раз в год
8	Уборка подвала, технического подполья, чердака, технического этажа и других технических помещений	не менее 1 раза в год
9	Мойка окон	1 раз в год
10	Очистка доски объявлений	1 раз в неделю
11	Дезинфекция, дезинсекция (уничтожение насекомых), дератизация (уничтожение грызунов)	по мере необходимости

Примечание:

Согласно требованиям СН 4.01.01 – 2019 «Системы внутреннего водоснабжения и канализации зданий» абз. 2 п. п. 6.6., п. 6 Расход воды на влажную уборку помещений *следует принимать 0,4 л на 1 м. кв. площади помещений, в которых производят влажную уборку, при её проведении 1 раз в сутки в течение 1 ч.*

Потери воды при проведении влажной уборки *следует принимать в размере 15 % от расхода воды на указанные цели.*

При механизированной уборке помещений расходы воды *следует принимать согласно техническим характеристикам используемых средств механизации.*



**Где это
сказано:**

Приложение к постановлению Министерства жилищно – коммунального хозяйства Республики Беларусь 12.06.2020 № 7 «О работах по санитарному содержанию вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома».

1.2. Плата за санитарное содержание вспомогательных помещений жилого дома, дезинфекцию, дезинсекцию, дератизацию

Ежегодно правительством устанавливаются предельно допустимые тарифы на жилищно – коммунальные услуги. Так, например, Указом Президента Республики Беларусь от 24.12.2020 № 490 «Об установлении тарифов на жилищно – коммунальные услуги для населения на 2021 год» определен предельно допустимый тариф за санитарное содержание вспомогательных помещений жилого дома. Согласно пункту 12 приложения 1 указанного документа тариф на санитарное содержание вспомогательных помещений жилого дома в 2021 году не может превышать:

Таблица № 1.1.2.

№ п./п.	Наименование услуг, расходов	Единица измерения	Предельно допустимый тариф (цена), размер возмещения расходов, белорусских рублей		
			с 1 января	с 1 июня	с 1 сентября
В г. Минске:					
1.	Санитарное содержание вспомогательных помещений жилого дома:	на одного проживающего в месяц	0,88	0,85	
		1 кв. м.			0,0362
В областях:					
2.	Санитарное содержание вспомогательных помещений жилого дома:	на одного проживающего в месяц	0,74	0,71	
		1 кв. м.			0,0407

Услуги по санитарному содержанию вспомогательных помещений жилого дома оказываются **исполнителем либо**, в случае принятия в соответствии с законодательными актами решения об осуществлении **самостоятельного** санитарного содержания вспомогательных помещений жилого дома, за исключением услуг по дезинфекции, дезинсекции, дератизации, осуществляются плательщиками жилищно – коммунальных услуг самостоятельно.

В случае оказания данной услуги исполнителем плата за нее вносится плательщиками жилищно – коммунальных услуг в отношении жилых помещений исходя из:

- фактических затрат на санитарное содержание (но не выше затрат, рассчитанных из максимального тарифа на санитарное содержание);
- количества проживающих (зарегистрированных по месту жительства, а также проживающих по договору найма (при условии предоставления в обслуживающую организацию копии договора найма), за исключением детей до семи лет
-



**Где это
сказано:**

п. 59 Положения о порядке расчетов и внесения платы за жилищно — коммунальные услуги и платы за пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда, а также возмещения расходов на электроэнергию, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12 июня 2014 г. № 571

С июля 2021 года — соразмерно общей площади принадлежащих им и (или) занимаемых ими жилых и (или) нежилых помещений (кроме случаев, установленных Советом Министров Республики Беларусь).



**Где это
сказано:**

п. 7 ст. 31 Жилищного кодекса Республики Беларусь

Плата за санитарное содержание вспомогательных помещений жилого дома вносится плательщиками жилищно — коммунальных услуг в отношении нежилых помещений соразмерно общей площади, принадлежащих им и (или) занимаемых ими нежилых помещений.

При наличии в жилом доме нежилого помещения, которое имеет вход непосредственно с придомовой территории (при отсутствии входа из вспомогательных помещений) плата за санитарное содержание вспомогательных помещений с плательщика жилищно — коммунальных услуг не взимается.

В случае принятия плательщиками жилищно — коммунальных услуг в соответствии с законодательными актами решения об осуществлении самостоятельного санитарного содержания вспомогательных помещений жилого дома, за исключением услуг по дезинфекции, дезинсекции, дератизации, и самостоятельного санитарного содержания вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома плата за данную услугу не взимается.

При этом плата за услуги по дезинфекции, дезинсекции, дератизации вносится плательщиками жилищно — коммунальных услуг в отношении жилых помещений исходя из расходов на их предоставление и количества граждан, зарегистрированных по месту жительства в жилом помещении, а также имеющих право владения и пользования жилым помещением коммерческого использования, частного жилищного фонда по договорам найма или договорам лизинга жилого помещения (при условии предоставления исполнителю копии договора найма или договора лизинга жилого помещения), за исключением детей до семи лет.

Плата за услуги по дезинфекции, дезинсекции, дератизации в отношении нежилых помещений вносится плательщиками жилищно — коммунальных услуг соразмерно общей площади принадлежащих им и (или) занимаемых ими нежилых помещений.

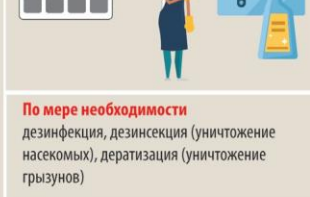


Где это
сказано:

п. 68 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 12 июня 2014 г. № 571 «Об утверждении Положения о порядке расчетов и внесения платы за жилищно — коммунальные услуги и платы за пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда»

Для самостоятельного санитарного содержания вспомогательных помещений жилого дома гражданами, за исключением услуг по дезинфекции, дезинсекции, дератизации, плательщиками жилищно — коммунальных услуг необходимо заключить дополнительное соглашение к уже существующему договору и принять решение, каким образом будут убираться вспомогательные помещения многоквартирного жилого дома. Принятие решения осуществляется единогласно потребителями и оформляется протоколом собрания потребителей либо протоколом письменного опроса.

Перечень работ по санитарному содержанию вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома и периодичность их выполнения

Сухая уборка вспомогательных помещений на первых этажах (первой остановочной площадке лифта) и кабин лифтов не менее 2 раз в неделю 1 этаж 	Сухая уборка вспомогательных помещений (за исключением технических помещений) жилых домов без лифтов не менее 1 раза в неделю Очистка доски объявлений 	Сухая уборка вспомогательных помещений (за исключением технических помещений) жилых домов с лифтами не менее 2 раз в месяц 2 этаж 
Мойка вспомогательных помещений (за исключением технических помещений) жилых домов без лифтов не менее 2 раз в месяц 	Мойка вспомогательных помещений (за исключением технических помещений) жилых домов с лифтами не менее 1 раза в месяц 	Мойка кабин лифтов не менее 1 раза в месяц 
Влажная протирка стен, дверей, плафонов, отопительных приборов, обметание пыли с потолков 1 раз в год 	Уборка подвала, технического подполья, чердака, технического этажа и других технических помещений не менее 1 раза в год 	Мойка окон 1 раз в год По мере необходимости дезинфекция, дезинсекция (уничтожение насекомых), дератизация (уничтожение грызунов) 

Обычно это документируется на общем собрании жильцов. Одновременно должен быть составлен и согласован график уборки подъезда (кто, когда, виды работ с отметкой о выполнении).

В случае, если жильцы не убирают подъезд согласно графику, уполномоченное лицо по управлению общим имуществом, товарищество собственников либо организация застройщиков (далее – ТС, ОЗ) обязаны заключить договор с организацией, оказывающей услугу по санитарному содержанию вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома.

1.3. Требования к техническому, санитарному состоянию и обслуживанию мусоропроводов, площадок для мусоросборников

За санитарное состояние действующих мусоропроводов (а также контейнерных площадок, контейнеров для сбора коммунальных отходов, бункеров) отвечает рабочий по комплексной и уборки зданий и сооружений.

К основным видам работ по обслуживанию мусоропровода относятся:

Таблица № 1.1.3.

№ п./п.	Работы по техническому обслуживанию	Периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию
0	1	2
1.	Удаление мусора из мусороприёмной камеры	1 раз в день
2.	Чистка загрузочного клапана мусоропровода	1 раз в месяц
3.	Уборка бункера	2 раза в месяц
4.	Влажная уборка мусороприёмной камеры	3 раза в месяц
5.	Мойка и дезинфекция сменного мусоросборника	1 раз в месяц (с апреля по октябрь)



**Где это
сказано:**

п. 3.4.

постановление Министерства жилищно – коммунального хозяйства Республики Беларусь от 20 мая 2013 г. № 12 «Об установлении перечня работ по техническому обслуживанию и периодичности их выполнения».

Содержание действующих мусоропроводов, контейнеров, мусороприемных камер и контейнерных площадок и возмещение расходов на выполнение указанных работ осуществляется за счёт платы за обращение с коммунальными отходами. Указанные средства получают специализированные организации, в чьи обязанности входит сбор, перевозка, сортировка, утилизация и захоронение твёрдо – коммунальных отходов (далее – ТКО). Поэтому для возмещения расходов на обслуживание и санитарное содержание мусоропроводов, контейнеров и т. п. эксплуатирующим организациям необходимо заключить договоры со специализированными организациями. К договору необходимо приложить документы с информацией об объёмах выполняемых работ и прейскурантом цен (тарифов) на указанные работы.

Ствол мусоропровода и мусороприемные камеры должны подвергаться дезинфекции **не реже 1 раза в квартал**. Наличие мусора на полу мусороприемной камеры не допускается.

Мусороприемная камера должна быть подключена к системам водопровода.

Мусоропровод должен обеспечивать беспрепятственный прием мусороприемниками и сброс мусора по стволам в приемную камеру при



**Где это
сказано:**

п. 27.

постановление «20» августа 2015 г. № 95 Санитарные норм, правила и гигиенические нормативы «Требования к устройству, оборудованию и содержанию жилых домов».

условии соблюдения санитарно — эпидемиологических требований. Мусоропровод необходимо содержать в исправном состоянии.



**Где это
сказано:**

п. п. 9.4.2

СН 1.04.01 — 2020 Техническое состояние зданий и сооружений.

Содержание контейнерных площадок.

Контейнерные площадки для сбора твердых отходов должны соответствовать следующим требованиям:

- содержаться в чистоте;
 - иметь удобные подъезды для транспортных средств, осуществляющих вывоз твёрдых отходов;
 - быть оборудованы искусственным водонепроницаемым покрытием;
 - иметь ограждение с трех сторон выше ёмкостей для сбора твёрдых отходов.
- При этом запрещается использовать в качестве строительных материалов для ограждений контейнерных площадок стекло, брезент и сетки;
- размеры контейнерных площадок должны превышать по всему периметру размеры ёмкостей для сбора твёрдых отходов.

Контейнерные площадки для сбора твёрдых отходов, общественные туалеты с септиками (выгребами), биотуалеты, общественные септики (выгребы), если иное не предусмотрено настоящими Санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами, должны быть удалены на расстояние **не менее 20 м. п.** (не распространяются на территории сложившейся застройки при исключении возможности ухудшения санитарно — гигиенических и противоэпидемических условий проживания на данных территориях в части расстояний от контейнерных площадок для сбора твёрдых отходов) от:

- окон жилых домов;
- границ территорий учреждений образования, организаций здравоохранения и торговых объектов общественного питания;
- физкультурно — оздоровительных сооружений, площадок для игр детей и отдыха населения.

Ёмкости для сбора твёрдых отходов должны соответствовать следующим

требованиям:

- изготавливаться из материалов, допускающих проведение мойки и дезинфекции;
- находиться в технически исправном состоянии;
- оборудоваться крышками;
- быть окрашенными и иметь маркировку с указанием вида отходов и данных о собственнике.

Ёмкости для сбора отходов потребления в жилых домах, оборудованных мусоропроводами и мусороприёмными камерами, должны подвергаться дезинфекции по мере необходимости, **но не реже 2 – х раз в месяц с апреля по октябрь и 1 – го раза в месяц с ноября по апрель.**



**Где это
сказано:**

*п. 18 – 20 СанПиН, утв. постановлением
Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 01 ноября 2011 г. №
110*

2. Санитарное содержание придомовой территории

2.1. Поддержание и восстановление санитарного и технического состояния придомовой территории многоквартирного жилого дома

При обслуживании и эксплуатации жилых зданий и придомовой территории организации обязаны выполнять следующие требования:

- содержать жилой дом в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов, в том числе обеспечивать надлежащее содержание подъездов, других вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем и придомовой территории;
- производить технические осмотры жилого дома и жилых помещений, объектов благоустройства, придомовой территории в порядке, установленном техническими нормативными правовыми актами;
- содержать в надлежащем техническом и санитарном состоянии находящиеся на обслуживании организаций хозяйственные (для сбора отходов, сушки белья, чистки ковров), спортивные, игровые площадки и установленные на них устройства.



**Где это
сказано:**

пп. 13.1 – 13.3, 13.8 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 21 мая 2013 г. № 399 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений»

Работы по благоустройству и содержанию (эксплуатации) территории осуществляются землепользователями за счёт собственных средств в границах предоставленных им земельных участков в соответствии с их целевым назначением и согласно законодательству об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, охране и использовании земель, о санитарно — эпидемическом благополучии населения, об охране окружающей среды и рациональном использовании природных ресурсов, о коммунальном хозяйстве, а также согласно жилищному законодательству.

На землях общего пользования обязанности землепользователей по благоустройству, содержанию (эксплуатации) территории осуществляются местными исполнительными и распорядительными органами или уполномоченными ими юридическими лицами (специализированными организациями), если иное не установлено настоящими Правилами и иными актами законодательства.

Благоустройство и содержание (эксплуатация) территории осуществляются в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, в том числе технических нормативных правовых актов, в целях приведения территории в состояние, пригодное для эксплуатации зданий, сооружений, инженерных и транспортных коммуникаций, создания благоприятных условий жизнедеятельности населения, формирования экологически и пожаробезопасной, эстетически выразительной среды обитания и

включают в себя:

- строительство в соответствии с утвержденной в установленном порядке проектной документацией и содержание (эксплуатацию) малых архитектурных форм (фонтанов, беседок, оборудования спортивных и детских площадок, скамеек, урн и др.);
- организацию работ по сбору, перемещению на охраняемое место для хранения и утилизации неэксплуатируемых транспортных средств;
- санитарную очистку и уборку территории, состоящие из:
 - сбора, разделения по видам и удаления коммунальных отходов в соответствии со схемами обращения с ТКО;
 - ежедневной уборки (очистки от песка, отходов, всех видов снежных, ледяных и снежно — ледяных образований), обработки при необходимости противогололедными средствами, разрешенными к применению в порядке, установленном законодательством, проезжей части улиц, тротуаров, пешеходных и велосипедных дорожек и иных элементов улично — дорожной сети, лестниц и пандусов, а также проездов в жилых зонах;
 - ежедневной очистки и уборки урн и других малых архитектурных форм, а также территорий спортивных, детских и хозяйственных площадок;
 - очистки зданий и сооружений, элементов благоустройства от надписей, листовок, объявлений, плакатов;
- озеленение территорий;
- уход за зелеными насаждениями, удаление объектов растительного мира, находящихся в ненадлежащем, в том числе аварийном, состоянии;
- своевременное скашивание и удаление сорных растений;
- установку ограждений, шлагбаумов, других малых архитектурных форм;
- размещение средств наружной рекламы в соответствии с Законом Республики Беларусь от 10 мая 2007 года «О рекламе»;
- оборудование мест для разжигания костров, сжигания растительных остатков с использованием специальных устройств согласно требованиям законодательства о пожарной безопасности, об охране окружающей среды, обращении с отходами;
- оборудование площадок для выгула собак в установленных местными исполнительными и распорядительными органами местах.



**Где это
сказано:**

п. 4, 5 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 28 ноября 2012 г. № 1087 «Об утверждении Правил благоустройства и содержания населенных пунктов»

Поддержание и восстановление санитарного и технического состояния придомовой территории многоквартирного жилого дома, если им управляет уполномоченное лицо

Поддержание и восстановление санитарного и технического состояния придомовой территории многоквартирного жилого дома осуществляются за счёт средств местных бюджетов базового уровня и бюджета города Минска, за исключением случаев, когда придомовая территория передана в аренду или для обслуживания жилых домов

организациям собственников.



**Где это
сказано:**

п. 3 ст. 32 Жилищного кодекса Республики Беларусь

Организации, осуществляющие эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющие жилищно — коммунальные услуги, обязаны поддерживать и восстанавливать санитарное и техническое состояние придомовой территории.



**Где это
сказано:**

абз. 5 п. 2 ст. 90, п. 2 ст. 155 Жилищного кодекса Республики Беларусь, подп. 6.1 п. 6 ст. 16 11 Закона Республики Беларусь от 16 июля 2008 г. № 405 — 3 «О защите прав потребителей жилищно - коммунальных услуг»

Такие обязательства есть и у уполномоченного лица (подп. 3.1 п. 3 Типового договора на управление общим имуществом совместного домовладения, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16.11.2020 № 654). Он осуществляет поддержание и восстановление санитарного и технического состояния придомовой территории на основании договора на управление общим имуществом совместного домовладения либо самостоятельно, либо с привлечением сторонней организации. Уполномоченное лицо может выбрать стороннюю организацию для поддержания и восстановления санитарного и технического состояния придомовой территории самостоятельно, без проведения конкурса и согласования с жильцами. Это связано с тем, что поддержание и восстановление санитарного и технического состояния придомовой территории многоквартирного жилого дома не относится к жилищно — коммунальным услугам, оказываемым на конкурентной основе.



**Где это
сказано:**

п. 1 ст. 11 Закона Республики Беларусь от 16 июля 2008 г. № 405 — 3 «О защите прав потребителей жилищно — коммунальных услуг»

Если жильцы дома недовольны качеством санитарного и технического состояния придомовой территории, они могут подать жалобу самому уполномоченному лицу, а также в местный исполком и требовать либо надлежащего оказания услуг, либо расторжения договора со сторонней организацией и заключения договора с иным исполнителем.



**Где это
сказано:**

абз. 5 — 6 ст. 25 Закона Республики Беларусь от 16 июля 2008 г. № 405 — 3 «О защите прав потребителей жилищно — коммунальных услуг»

Поддержание и восстановление санитарного и технического состояния придомовой территории многоквартирного жилого дома, если им управляет организация собственников

Поддержание и восстановление санитарного и технического состояния придомовой территории, переданной в аренду или для обслуживания жилых домов организациям собственников, организациям, имеющим в собственности, владении либо пользовании объекты жилищного фонда, осуществляются ими за счет собственных средств.



**Где это
сказано:**

ч. 2 п. 3 ст. 32 Жилищного кодекса Республики Беларусь

Согласно абз. 2 п. 1 ст. 178 Жилищного кодекса Республики Беларусь организации собственников должны организовать обслуживание объектов недвижимого имущества и придомовой территории дома. Они вправе делать это самостоятельно или привлечь стороннюю организацию (абз. 6 п. 1 ст. 177 Жилищный кодекс Республики Беларусь). Стороннюю организацию может выбрать председатель правления организации собственников самостоятельно, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников (абз. 6 п. 2 ст. 170 Жилищный кодекс Республики Беларусь). Также на общем собрании собственники могут принять решение о выборе определенной организации для поддержания и восстановления санитарного и технического состояния придомовой территории либо обязать председателя правления провести конкурс.

Если члены организации — собственники недовольны качеством поддержания и восстановления санитарного и технического состояния придомовой территории (или просто хотят сменить исполнителя), они вправе принять решение об одностороннем отказе от договора на общем собрании в соответствии со ст. 736 Гражданского кодекса Республики Беларусь.

2.2. Санитарные нормы, правила и гигиенические нормативы, устанавливающие требования к содержанию жилых домов

Постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 20.08.2015 г. № 95 утверждены Санитарные нормы, правила и гигиенические нормативы «Требования к устройству, оборудованию и содержанию жилых домов», которые устанавливают санитарно — эпидемиологические требования к размещению, оборудованию, содержанию жилых домов и прилегающей к ним территории.

Требования указанных СанПиН распространяются на проектируемые, строящиеся, реконструируемые и эксплуатируемые многоквартирные жилые дома, за исключением многоквартирных, многоквартирных и блокированных жилых домов, модернизация, реконструкция и строительство которых началось до вступления в силу настоящих Санитарных норм и правил.

Правилами предусматривается выполнение следующих требований.

Территория, прилегающая к жилому дому, должна содержаться в чистоте. При входе в жилые дома должны быть установлены урны для мусора, решетки для очистки обуви.

Для проездов и пешеходных дорожек, расположенных на территории, прилегающей к

жилому дому, должно быть предусмотрено твёрдое покрытие (асфальтовое, бетонное, плиточное).

Оборудование и размещение контейнерных площадок для сбора твёрдых отходов, ёмкости для сбора твёрдых отходов должны соответствовать санитарным нормам и правилам, устанавливающим требования к содержанию территорий населенных пунктов и организаций.

На территории, прилегающей к жилому дому (группе жилых домов), должны быть оборудованы детские игровые площадки, площадки для занятий спортом, хозяйственно – бытовой деятельности, установлены скамейки для отдыха в соответствии с ТНПА.

Ввод в эксплуатацию жилых домов по окончании строительства, реконструированных, после проведенного капитального ремонта, отдельных инженерных сетей жилых домов должен осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь.

2.3. Основные виды работ по содержанию прилегающей к жилому зданию территории

Содержание прилегающих к жилым домам территории включает:

- обеспечение выполнения санитарно – технических мероприятий по санитарному содержанию и благоустройству территорий жилищного фонда;
- обеспечение выполнения главы 3 Правил пожарной безопасности, утвержденных постановлением МЧС от 25 марта 2020 г. № 13, по противопожарной безопасности путем запрещения использования придомовых территорий не по назначению (для складирования материалов, хранения легковоспламеняющихся жидкостей, мебели и т. д.), а при нарушении указанных требований – их устранение;
- санитарную обработку (дератизацию, дезинфекцию и дезинсекцию), в том числе контейнерных площадок для сбора и временного хранения твердых коммунальных отходов;
- выполнение отдельных видов работ с установленной периодичностью.

Согласно перечню работ, на поддержание и восстановление надлежащего санитарного состояния, придомовой территории и периодичность их выполнения (смотрите Таблицу № 2.2.0.).

Таблицу № 2.2.0.

№ п/п	Работы по санитарному содержанию придомовой территории	Периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию
1. Основные виды работ при ручной уборке придомовой территории зимой:		
1.1.	Уборка рыхлого снега (с территории и скамеек)	не реже 1 раза в сутки (в дни снегопада)
1.2	Очистка придомовой территории от уплотнённого снега	не реже 1 раза в сутки
1.3	Очистка придомовой территории от плотного снега	по мере необходимости
1.4	Очистка придомовой территории от наледи и льда	по мере необходимости
1.5.	Очистка придомовой территории от снега и наледи при механизированной уборке	по мере необходимости

1.6.	Транспортировка и посыпка придомовой территории песком (песчанно – соляной смесью, иными противогололёдными смесями)	по мере необходимости
1.7.	Уборка тротуаров после очистки кровель зданий от снега и наледи	по мере необходимости
1.8.	Уборка газонов от случайного мусора	1 раз в неделю
1.9.	Уборка газонов от случайного мусора при отсутствии снега	ежедневно
1.10.	Очистка урн от мусора	1 раз в 2 – а дня
1.11.	Очистка доски объявлений от несанкционированных и просроченных объявлений	ежедневно
2. Основные виды работ при ручной уборке придомовой территории весной, летом, осенью:		
2.1.	Подметание придомовой территории с усовершенствованным покрытием	1 раз в 3 – и дня
2.2.	Подметание придомовой территории с неусовершенствованным покрытием	1 раз в 4 – и дня
2.3.	Подметание придомовой территории без покрытия	1 раз в 5 – ь дней
2.4.	Очистка территорий от случайного мусора	по мере необходимости
2.5.	Очистка участка придомовой территории от мусора при механизированной уборке	по мере необходимости
2.6.	Уборка газона от опавших листьев, сучьев и мусора	ежедневно (весна – лето – осень)
2.7.	Очистка урны от мусора	1 раз в день
2.8.	Скашивание газонов (вручную и механизированными средствами)	не реже 1 раза в месяц (с мая по сентябрь)
2.9.	Уборка дворового туалета	1 раз в 3 – и дня
2.10.	Очистка доски объявлений от несанкционированных и просроченных объявлений	ежедневно
3. Основные виды работ для внешнего благоустройства:		
3.1	Проверка технического состояния внешнего благоустройства и озеленения при общих осмотрах	2 раза в год
3.2	Осмотр оборудования детских, спортивных и хозяйственных площадок, контроль функционирования	1 раз в месяц (с апреля по октябрь)
		1 раз в 3 – и месяца (с ноября по март)
3.3	Ремонт, замена оборудования детских, спортивных и хозяйственных площадок**	по мере необходимости
4. Прочие виды работ при содержании придомовой территории:		
3.1	Побелка бордюров и деревьев раствором извести	1 раз в год
3.2.	Уборка контейнерной площадки	согласно графика вывоза твёрдо – коммунальных отходов
3.3.	Погрузка мусора, снега и крупногабаритных отходов на автотранспорт вручную	согласно графика по мере необходимости
3.4.	Очистка и мойка поверхности дорожных знаков, указателей, светоотражающих элементов	по мере необходимости

3.5.	Очистка водоприёмных лотков вручную	по мере необходимости
3.6.	Удаление травы на проезжей части и тротуарах на придомовой территории	по мере необходимости

Примечание:

1. Технический осмотр и устранение незначительных неисправностей оборудования детских и спортивных площадок нормируется в соответствии с положением сборника «Нормы времени на техническое обслуживание оборудования детских игровых площадок», утверждённый приказом Министерством жилищно – коммунального хозяйства Республики Беларусь от 30 марта 2011 года № 40, **визуальный осмотр – ежедневно** (СТБ ЕН 1176 – 7 – 2006 «Оборудование детских игровых площадок. Часть 7. Руководство по установке, контролю, техническому обслуживанию и эксплуатации»).

2. Скашивание газона механизированными средствами нормируются в соответствии положением сборников «Нормы времени, нормы выработки при работе малых механизированных средств, применяемых предприятиями жилищно – коммунального хозяйства» Части № 1, 2», утверждённые приказом Министерством жилищно – коммунального хозяйства Республики Беларусь от 14 января 2009 года № 5 и от 16 июня 2010 года № 95. Указанные сборники применяются только для придомовой территории

** в соответствии с постановлением Министерство – жилищно коммунального хозяйства Республики Беларусь от 13 января 2020 г. № 1 на территории жилой застройки скашивают при высоте травяного покрова 10 – 15 см*



**Где это
сказано:**

п. 2.4.1. и Приложение А Отраслевых норм времени, норм обслуживания и норм расхода материалов на поддержание и восстановление санитарного и технического состояния придомовой территории, Утверждён приказом Министерством жилищно – коммунального хозяйства Республики Беларусь от 16 июня 2021 года № 44

2.4. Сезонная уборка прилегающей к зданию территории

Зимняя уборка прилегающей к зданию территории не должна препятствовать движению пешеходов и транспорта и включает:

- уборку снега и наледи с проездов, тротуаров и пешеходных зон, в том числе после очистки кровель зданий;
- вывоз снега и снежно — ледяных образований;
- противогололёдную обработку тротуаров и проездов.

Если на тротуарах и во дворах (под водосточными трубами, на крышках люков водопроводных и канализационных колодцев и т. д.) образовались участки, покрытые наледью, следует скалывать и убирать.

Устранение скользкости производится путем обработки территорий противогололёдными средствами, разрешенными к применению в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь, песком или песко — соляными смесями. В первую очередь следует обрабатывать участки с уклонами, спусками и примыкающие к местам большого скопления людей дворовые пешеходные дорожки, ступени и площадки наружных лестниц. Весной, помимо обычных уборочных работ, расчищают канавы для стока талых вод к люкам и приемным колодцам ливневой сети и т. д.

Все виды снежных, ледяных и снежно — ледяных образований, убираемых с придомовых территорий и проездов в жилых зонах, допускается складировать на придомовых территориях в специально отведенных и подготовленных для этих целей местах, не загромождая проезды и пешеходные дорожки.

Уборка проездов в жилых зонах и на придомовых территориях должна производиться не реже двух раз в день. В первую очередь выполняются работы по расчистке проездов в жилых зонах, подъездов к местам размещения площадок для сбора твердых коммунальных отходов, в том числе крупногабаритных.

Уборка всех видов снежных, ледяных и снежно — ледяных образований с крыш зданий производится в светлое время суток с обязательным выполнением комплекса мероприятий, обеспечивающих безопасность условий проведения работ, движения транспорта и пешеходов, сохранность насаждений и другого имущества (воздушных электролиний, растяжек, рекламы, светофорных объектов, дорожных знаков, транспортных средств и др.).

Сброшенные с крыш зданий все виды снежных, ледяных и снежно — ледяных образований незамедлительно убираются специализированными организациями, производившими работы по очистке крыш зданий.



**Где это
сказано:**

п. 37 — 38 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 28 ноября 2012 г. № 1087 «Об утверждении Правил благоустройства и содержания населенных пунктов»

Летняя уборка должна обеспечивать удаление мусора с усовершенствованных покрытий, поливку дворовых территорий для уменьшения пылеобразования и

увлажнения воздуха по необходимости, скашивание и уборку травы с газонов, удаление мусора, а и травы с отмостки, удаление травы с усовершенствованных покрытий тротуарной плитки, сбор случайного мусора на территориях с неусовершенствованным покрытием и газонах.

Скашивание травы механизированным способом нормируется в соответствии с пунктами 4.4. и 4.5 Норм времени, норм выработки при работе малых механизированных средств, применяемых предприятиями жилищно – коммунального хозяйства, утвержденных приказом Министерства жилищно – коммунального хозяйства от 14 января 2009 г. № 5. В осеннее время, помимо обычных уборочных работ, производится подметание, сгребание и вывоз листьев.

Помимо уборки территорий, рабочий по комплексной уборке очищает от мусора урны.



**Где это
сказано:**

*п. 2.4.1.1, 2.4.1.3 – 2.4.4.4 Отраслевых норм времени, норм обслуживания и норм расхода материалов на поддержание и восстановление санитарного и технического состояния придомовой территории, 2019 г. (разработаны РУП «Институт «Белжилпроект»)
(прим.: вносятся изменения)*

2.5. Периодичность, порядок проведения и оформления технических осмотров придомовой территории и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок

Планы мероприятий по благоустройству и содержанию (эксплуатации) территории утверждаются ежегодно на очередной финансовый год:

- в областях – до 1 декабря (абз. 2 подп. 6.1 п. 6 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 28 ноября 2012 г. № 1087 «Об утверждении Правил благоустройства и содержания населенных пунктов»);

- в Минске – Администрации районов осуществляют ежегодный контроль за благоустройством и санитарным содержанием территорий и объектов землевладельцев и землепользователей, а также ежегодно до 1 декабря утверждают на следующий календарный год:

- планы мероприятий по благоустройству и содержанию (эксплуатации) территории; планы мероприятий по регулированию в установленном законодательством порядке;

- распространения и численности борщевика Сосновского и иных видов инвазивных растений, а также списки юридических и физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей, ответственных за выполнение названных мероприятий, с указанием конкретных мест произрастания борщевика Сосновского и иных видов инвазивных растений;

- планы мероприятий по выявлению и ликвидации размещения отходов вне санкционированных мест;

- в установленном порядке схемы обращения с коммунальными отходами;
- перечень объектов мелкорозничной торговли, установленных на остановках общественного транспорта, содержание которых осуществляется за счет их владельцев;
- на основании предложений землепользователей планы по участию землепользователей в благоустройстве прилегающей территории.



**Где это
сказано:**

п. 5 Правил благоустройства и содержания города Минска

Существует три вида осмотров:

1) общий плановый (весенний, осенний (о готовности к зиме) технический осмотр: при общих технических осмотрах контролируют техническое состояние здания, его инженерных систем и благоустройство в целом.

Весенний плановый технический осмотр проводится после таяния снега и при благоприятных метеорологических погодных условиях.

По итогам весеннего технического осмотра эксплуатирующая организация должна уточнить перечень ремонтных работ, необходимых для подготовки зданий и инженерных систем к эксплуатации в зимний период, и их объёмы.

Осенний (о готовности к зиме) плановый технический осмотр проводится до начала отопительного периода.

По итогам осеннего технического осмотра необходимо:

- составить планы текущего ремонта на следующий год;
- определить объекты, а также элементы здания, требующие капитального ремонта;
- проверить готовность каждого здания к эксплуатации в зимних условиях.

2) частичный плановый технический осмотр: при частичных технических осмотрах – техническое состояние отдельных конструкций здания, инженерных систем, элементов благоустройства.

Частичные плановые технические осмотры отдельных строительных конструкций и внутренних инженерных систем, в том числе эксплуатирующийся в особых условиях, должны производиться в зависимости от конструктивных особенностей здания и технического состояния его элементов работниками специализированных служб, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт.

3) внеплановый (внеочередные) технический осмотр: производиться после стихийных бедствий, аварий, пожаров и при выявлении недопустимых деформаций оснований.

В процессе технических осмотров особое внимание следует уделить зданиям, строительным конструкциям и внутренним инженерным системам (оборудованию) эксплуатируемых зданий, имеющих степень физического

износа 60 % и более.

Результаты всех технических осмотров оформляют актами по установленным формам, подробные данные заносят в журнал технической эксплуатации, в котором следует указывать:

- ориентировочную оценку технического состояния здания и его отдельных элементов;
- места расположения и параметры обнаруженных дефектов, предполагаемые причины их возникновения и сроки устранения;
- данные о выполнении предписаний.

В случае обнаружения предаварийного состояния строительных конструкций при техническом осмотре или обследовании служба технической эксплуатации обязана:

- немедленно проинформировать руководство организации;
- немедленно ограничить или прекратить эксплуатацию опасных зон и принять меры по предупреждению несчастных случаев;
- принять меры по организации квалифицированного обследования предаварийных конструкций с привлечением специализированных организаций по обследованию зданий;
- принять меры по немедленному устранению причин предаварийного состояния, разгрузке и временному усилению поврежденных конструкций;
- обеспечить регулярное наблюдение за деформациями поврежденных элементов (установка строительных маяков, геодезическое наблюдение и т. п.);
- обеспечить срочное восстановление аварийно - опасного участка объекта по результатам его обследования с разработкой, при необходимости, технических решений по усилению конструкций, проектной документации.



**Где это
сказано:**

п. 5.1., 5.2, 5.5 - 5.9 5.11, 5.14 СН 1.04.01 – 2020 Техническое состояние зданий и сооружений.

Эксплуатационная документация

Все необходимые технические и технико – экономические сведения об эксплуатации зданий должны быть указаны в эксплуатационной документации согласно перечню:

№ п./п.	Наименование документа	Подразделение, ответственное за хранение и ведение документации
0.	Акт приемки здания в эксплуатацию	
1.	Эксплуатационно – технический паспорт (далее – ЭТП) здания*	

2.	Акты технических осмотров здания	
3.	Журнал технической эксплуатации здания (далее – ЖТЭЗ)	
4.	Отчеты о ранее выполненных обследованиях	
5.	Документы о текущих, капитальных ремонтах, усилении, реконструкции, антикоррозионной защите, огнезащите строительных конструкций (первичная документация)	
6.	Документы, характеризующие фактические технологические нагрузки и воздействия и их изменения в процессе эксплуатации	
7.	Документы, характеризующие параметры среды, в которой эксплуатируются строительные конструкции	
8.	Материалы изыскательских организаций о гидрогеологической обстановке на пятне застройки и прилегающих территориях. Данные контроля режима подземных вод	
9.	Паспорта котельного и лифтового хозяйства, кранового оборудования	
10.	Схемы внутрикорпусных систем водоснабжения, канализации, тепло –, газо –, электроснабжения, контуров заземления**	
11.	Годовые объектные и сводные планы – графики работ по обеспечению эксплуатационной надежности всех объектов предприятия	
* В отличие от ЭТП технический паспорт, оформляемый городским (областным) агентством по государственной регистрации и земельному кадастру, относится к правоустанавливающим документам и не относится к эксплуатационной документации. ** Эксплуатационную документацию, связанную с потреблением энергетических и водных ресурсов, системами вентиляции, кондиционирования и аспирации, разрабатывают и ведут в соответствии с требованиями ТНПА, устанавливающими правила эксплуатации энергетического хозяйства.		

На каждое здание, сданное в эксплуатацию, составляют ЭТП, который является документом, удостоверяющим техническое состояние здания, и используется для подтверждения эксплуатационной пригодности (непригодности) объекта во всех случаях, предусмотренных законодательством.

Паспортизации подлежат здания различного назначения, независимо от формы собственности, для учёта и контроля изменения их технического состояния, своевременного выявления аварийно – опасных участков.

В ЭТП следует приводить обобщенную информацию о техническом состоянии отдельных конструкций и здания в целом на дату последнего обследования, а также заключение о пригодности (или непригодности) здания к дальнейшей эксплуатации и данные для определения объемов основных работ и ресурсов, необходимых для восстановления его эксплуатационных

показателей, включая показатели энергоэффективности.

На вновь возводимые, капитально ремонтируемые и реконструируемые здания ЭТП разрабатывают в составе проектной документации. Проектная организация заполняет ЭТП в пределах своей компетенции, а заказчик (застройщик) вносит дополнительные сведения до ввода объекта в эксплуатацию. В дальнейшем ответственный эксплуатант вносит в ЭТП фактические показатели и другие данные по результатам периодических обследований здания. Форма ЭТП здания (сооружения) приведена в ТКП 45 – 1.02 – 295 – 2014 (02250).

Первые изменения в ЭТП вносят в конце гарантийного срока службы объекта для принятия решения о необходимости выполнения ремонтных работ.

Периодичность последующих обследований после истечения гарантийного срока, а также их вид (общее, детальное) определяют в соответствии с требованиями настоящих строительных норм. При возникновении чрезвычайной ситуации, повлекшей изменение технического состояния здания, производят его внеплановое обследование.

При отсутствии ЭТП на существующее здание его составляют в соответствии с требованиями ТКП 45 – 1.02 – 295 – 2014 (02250) после детального обследования здания согласно настоящим строительным нормам.

При составлении ЭТП на существующие здания и планировании ремонтно-восстановительных мероприятий используют ЖТЭЗ, который должен содержать подробные сведения, позволяющие оценить техническое состояние здания на определенный период времени.

В ЖТЭЗ следует вносить в табличной форме сгруппированную по разделам следующую информацию:

- данные о результатах систематических наблюдений за зданием и его конструктивными элементами, выявленные нарушения;
- данные о выполнении предписаний;
- заключения по результатам инструментальных наблюдений за осадками и другими деформациями конструктивных элементов;
- заключения по результатам технических осмотров зданий и выводы по их обследованиям;
- данные о проведении ремонтов (сроки, вид ремонта, объём и место производства работ);
- сведения о проведении реконструкций (сроки и объёмы).

Результаты работ по контролю состояния строительных конструкций следует оформлять:

а) по данным периодических наблюдений, частичных плановых технических осмотров – записями в ЖТЭЗ одновременно в обоих экземплярах ответственным эксплуатантом (работниками службы эксплуатации) и эксплуатантами (начальником цеха, арендатором и т. д.);

б) по данным общих плановых и внеочередных технических осмотров – так же, как в перечислении а), но с подписями комиссии, назначенной

приказом по предприятию (учреждению), а при выявлении грубых нарушений правил эксплуатации — с составлением предписания.

Эксплуатационную документацию после сдачи здания в эксплуатацию следует хранить на бумажных и электронных носителях комплектно в архиве службы технической эксплуатации ответственного эксплуатанта.



**Где это
сказано:**

п.п 7.1, приложение А, п. 7.3 - 7.12 СН 1.04.01 — 2020
Техническое состояние зданий и сооружений.

При обследовании прилегающей к зданию территории проверяют и(или) устанавливают следующие дефекты:

- недостаточные уклоны отмоستок, тротуаров, проездов и т. д.;
- разрушение или просадку отмоستок, тротуаров, покрытий проездов или площадок и т. д.;
- образование выбоин или валиков наката на проезжей части;
- щели в местах примыкания отмоستок, тротуаров, покрытий проездов или площадок к зданию;
- наличие подсыпки грунта у стен здания выше уровня гидроизоляции.

Такие дефекты должны быть устранены немедленно с наступлением устойчивых положительных температур наружного воздуха.



Где это

сказано: п. 5.11 ТКП 45 — 1.04 — 37 — 2008* (02250) «Обследование строительных конструкций зданий и сооружений. Порядок проведения»

В целях определения сохранности, эксплуатационной надежности, выявления дефектных участков конструктивных элементов, инженерных систем многоквартирных жилых домов и их придомовых территорий, блокированных и многоквартирных жилых домов государственного жилищного фонда и их придомовых территорий, общежитий ежегодно проводятся технические осмотры организациями, осуществляющими эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющими жилищно — коммунальные услуги, собственными силами, а при необходимости (при обнаружении значительных и критических дефектов) проводятся обследования специализированной организацией.

Обследование состояния многоквартирных жилых домов, блокированных и многоквартирных жилых домов государственного жилищного фонда и их придомовых территорий, общежитий государственного жилищного фонда в целях определения их соответствия установленным для проживания санитарным и техническим требованиям проводится организациями, осуществляющими эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющими жилищно — коммунальные услуги, при выявлении по результатам технических осмотров соответствующих дефектов.

Обследование состояния квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах, а также блокированных и многоквартирных жилых домов частного жилищного фонда, общежитий в целях определения их соответствия установленным для проживания санитарным и техническим требованиям проводится организациями, осуществляющими эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющими жилищно – коммунальные услуги, по письменным заявлениям собственников жилых помещений, нанимателей жилых помещений частного жилищного фонда, если наймодателем является организация, членов организаций застройщиков, лизингополучателей жилых помещений, а обследование состояния жилых помещений государственного жилищного фонда – по письменным заявлениям нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда.

Обследование состояния многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов, и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах, общежитий в целях определения их соответствия установленным для проживания санитарным и техническим требованиям может производиться с привлечением при необходимости специализированных организаций и служб.

Обследование состояния многоквартирных жилых домов, блокированных и многоквартирных жилых домов государственного жилищного фонда и их придомовых территорий, общежитий государственного жилищного фонда в целях определения их соответствия установленным для проживания санитарным и техническим требованиям проводится организациями, осуществляющими эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющими жилищно – коммунальные услуги, при выявлении по результатам технических осмотров соответствующих дефектов.

Обследование состояния квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах, а также блокированных и многоквартирных жилых домов частного жилищного фонда, общежитий в целях определения их соответствия установленным для проживания санитарным и техническим требованиям проводится организациями, осуществляющими эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющими жилищно – коммунальные услуги, по письменным заявлениям собственников жилых помещений, нанимателей жилых помещений частного жилищного фонда, если наймодателем является организация, членов организаций застройщиков, лизингополучателей жилых помещений, а обследование состояния жилых помещений государственного жилищного фонда – по письменным заявлениям нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда.

Обследование состояния многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов, и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах, общежитий в целях определения их соответствия установленным для проживания санитарным и техническим требованиям может производиться с привлечением при необходимости специализированных организаций и служб.

При проведении обследования состояния многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов, и их придомовых территорий, квартир в

многоквартирных и блокированных жилых домах, общежитий проверяются:

- техническое состояние конструктивных элементов и инженерных систем;
- степень благоустройства жилых домов (квартир), общежитий и придомовой территории (наличие холодного и горячего водоснабжения, состояние канализации, электроснабжения и газоснабжения, дорог, тротуаров, коммуникационных сетей и сооружений, зеленых насаждений, газонов, детских площадок);
- санитарно – эпидемиологические требования к содержанию и эксплуатации жилых помещений.

Условия, при которых многоквартирные, блокированные и многоквартирные жилые дома, и их придомовые территории, квартиры в многоквартирных и блокированных жилых домах, общежития признаются не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, устанавливаются Министерством жилищно – коммунального хозяйства по согласованию с Министерством архитектуры и строительства и Министерством здравоохранения.

Формы акта о признании многоквартирного, блокированного или многоквартирного жилого дома и его придомовой территории, квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме, общежития не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям (далее – акт о несоответствии) и технического заключения по обследованию жилого дома (жилого помещения) устанавливаются Министерством жилищно – коммунального хозяйства.

На основании обследования состояния многоквартирного, блокированного или многоквартирного жилого дома и его придомовой территории, квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме, общежития организация, осуществляющая эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющая жилищно – коммунальные услуги, составляет акт обследования состояния многоквартирного, блокированного или многоквартирного жилого дома и его придомовой территории, квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме, общежития (далее – акт обследования), который утверждается руководителем этой организации.

В акте обследования должен содержаться вывод о несоответствии многоквартирного, блокированного или многоквартирного жилого дома и его придомовой территории, квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме, общежития установленным для проживания санитарным и техническим требованиям.

К акту обследования прилагается технический паспорт многоквартирного, блокированного или многоквартирного жилого дома, квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме, общежития (в отношении зарегистрированных в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним жилых домов, квартир) и данные о их физическом износе, а при необходимости – заключения проектной или научно – исследовательской организации, органов и учреждений, осуществляющих государственный санитарный надзор, иные документы.

Если в ходе осмотра будут выявлены дефекты, проводится обследование состояния соответствующих объектов. Такое обследование может быть организовано и не по

результатам обязательного технического осмотра как в государственном, так и в частном жилищном фонде. Для этого необходимо обратиться с заявлением в организацию, осуществляющую эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющую ЖКУ. Заявления могут написать собственники жилых помещений, члены организаций застройщиков, лизингополучатели жилых помещений, наниматели жилых помещений государственного жилищного фонда и пр.

В ходе обследования проверяется в том числе и наличие детских площадок.



**Где это
сказано:**

п. 1 – 4, абз. 2 п. 5 Положения о порядке обследования состояния многоквартирных, блокированных и одноквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах, общежитий в целях определения их несоответствия установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и принятия решений об их восстановлении для использования по назначению, либо переводе в нежилые, либо о сносе непригодных для проживания жилых домов, общежитий, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 28 марта 2013 г. № 221

Примеры оформления:

УТВЕРЖДАЮ

Руководитель организации, обслуживающей
дворовую территорию

(подпись, Ф.И.О.)

АКТ осмотра оборудования детской игровой площадки

« _____ » _____ 20__ г.

населенный пункт _____

Детская игровая площадка расположена во дворе жилого дома № _____ корп. _____
по ул. (пер.) _____. Эксплуатационная организация _____
(наименование)

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ:

1. Площадка оборудована в _____ году.
(год)
2. На территории площадки установлено _____ ед. детского игрового оборудования и
_____ ед. МАФ.
3. Последний осмотр эксплуатационного состояния оборудования проводился
_____.
(число, месяц, год)

Комиссия в составе представителей: _____
(должность, фамилия, инициалы)

(должность, фамилия, инициалы)

(должность, фамилия, инициалы)

произвела осмотр состояния детского игрового оборудования.

Проверкой установлено:

1. Эксплуатационное и техническое состояние имеющегося детского игрового оборудования следующее:

№ п/п	№ учетный	Наименование оборудования (в т. ч. отдельных его частей)	Оценка эксплуатационного и технического состояния, в том числе		Наименование выявленных в период осмотра дефектов		Необходимы й объем работ		
			устойчивост ь конструкци и	состояние фундамента	качество игровой поверхности	состояние подвижных частей	вид	ед. изм.	кол-во
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

2. На основании результатов осмотра комиссия считает, что:

2.1. имеющееся детское игровое оборудование находится в удовлетворительном состоянии и нуждается только в текущем ремонте;

2.2. _____ требует замены деталей, конструктивных элементов.
(наименование оборудования)

2.3. _____ требует вывода из эксплуатации.
(нужное подчеркнуть)

Подписи: _____

**Журнал осмотра придомовой территории и оборудования детских
и хозяйственных площадок мастером участка**

№ _____

Ф.И.О. _____

Адрес	Дата осмотра	Зеленые насаждения	Газоны	Усовершенствованное покрытие (тротуар, проезд)	Неусовершенствованное покрытие	Детское игровое оборудование	Малые архитектурные формы	Контейнерные площадки	Скамейки	Лестницы	Принятые меры	Дата устранения дефектов
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

Примечание: отражается техническое состояние придомовой территории и оборудования

Содержание детских площадок

Технический осмотр и содержание оборудования детских игровых и спортивных площадок, а также устранение выявленных незначительных неисправностей выполняется в соответствии с положениями Норм времени на техническое обслуживание оборудования детских игровых площадок, утвержденных приказом Министерства жилищно – коммунального хозяйства Республики Беларусь от 30 марта 2011 г. № 40.



**Где это
сказано:**

п. 2.8 Отраслевых норм времени, норм обслуживания и норм расхода материалов на поддержание и восстановление санитарного и технического состояния придомовой территории, 2019 г. (разработаны РУП «Институт «Белжилпроект») (прим.: вносятся изменения)

Для того чтобы горки, качели, карусели не стали причиной травм, необходимо систематически проводить осмотры оборудования детских площадок.



**Где это
сказано:**

п. 17 Методических рекомендаций по технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных приказом Министерства жилищно – коммунального хозяйства от 30 декабря 2009 г. № 207

Территория детской площадки должна ежедневно убираться.



**Где это
сказано:**

абз. 6 подп. 5.3 п. 5 Правил благоустройства и содержания населенных пунктов, утв. постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 28 ноября 2012 г. № 1087, абз. 6 подп. 4.3 п. 4 Правил благоустройства и содержания города Минска, утв. решением Мингорсовета от 16 ноября 2016 г. № 252.

Ремонт оборудования детской площадки

Если детская площадка находится на землях общего пользования, то её содержание осуществляется местными исполнительными и распорядительными органами или уполномоченными, или юридическими лицами (специальными организациями) за счёт бюджетных средств и включает следующие виды работ:

- ремонт, включая укрепление, покраску, замену ограждений и оборудования детской площадки, скамеек и других малых архитектурных форм (беседок, опор светильников наружного освещения и др.);
- установку детского оборудования (малых архитектурных форм);
- подвоз, замену и подсыпку песка в песочницы.



**Где это
сказано:**

п. 4, часть 2 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 28 ноября 2012 г. № 1087 «Об утверждении Правил благоустройства и содержания населенных пунктов»;

п. 58 Перечня работ по содержанию объектов благоустройства населенных пунктов Республики Беларусь, осуществляемых за счёт бюджетных средств, утвержденного постановлением Министерства жилищно — коммунального хозяйства от 20 апреля 2005 г. № 16

Содержание (ремонт) детской площадки, переданной для обслуживания Товариществ собственников, осуществляется им за счёт собственных средств (ч. 2 п. 3 ст. 32 ЖК). Например, общее собрание Товарищества собственников может принять решение огородить детскую площадку и определить размер целевых взносов, которые для этого необходимы.

Придомовая территория и выгул собак

При перемещении домашних животных по вспомогательным помещениям жилого дома и придомовой территории граждане должны принимать меры для исключения возможного нанесения ими вреда другим гражданам, животным и загрязнения общего имущества.



**Где это
сказано:**

п. 9 Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21 мая 2013 г. № 399

Владельцы собак, кошек обязаны строго выполнять санитарно — ветеринарные нормы и правила их содержания, обеспечивать безопасность людей, не допускать загрязнения этими животными общедоступных мест.

Владельцам животных разрешается содержать:

— собак, кошек в занимаемой одной семьей отдельной квартире, но не более двух животных в отдельной квартире многоквартирного жилого дома.

В квартире, где проживает несколько нанимателей (собственников), не более одного животного на семью нанимателя (собственника) при согласии всех совершеннолетних граждан, проживающих в квартире.

Владельцы собак, кошек обязаны:

— соблюдать требования Правил, а также технических нормативных правовых актов по профилактике бешенства;

— в трёхдневный срок ставить в известность организации, осуществляющие регистрацию животных, а также ветеринарное учреждение по месту постоянного проживания о приобретении, продаже, гибели, пропаже, перемене места жительства или сдаче собаки, кошки;

— доставлять домашних собак, кошек в ветеринарные учреждения для обследования и прививок против бешенства согласно требованиям действующего ветеринарного законодательства;

— выводить в случае надобности собак из квартир или иных изолированных помещений, а также с изолированных территорий в места общего пользования на коротком поводке и в наморднике, за исключением щенков в возрасте до 3 — х месяцев и декоративных собак ростом до 25 сантиметров в холке, которых можно выводить на поводке без намордника;

— производить выгул собак в местах, отведённых для этих целей местными исполнительными и распорядительными органами;

— своевременно вносить установленные для владельцев собак сборы.

Владельцам собак, кошек запрещается:

— выгуливать собак на придомовых территориях;

— содержать незарегистрированных животных.

Регистрация домашних животных (собаки, кошки) должна производиться в течение 3 — х дней со дня приобретения. Щенки и котята должны быть зарегистрированы в возрасте от 3 — х до 3,5 месяца.

Регистрация собак потенциально опасных пород производится только при наличии у владельца справки о прохождении соответствующего обучения.

При регистрации собак, кошек их владельцам выдается регистрационное удостоверение и жетон установленного образца, который должен быть постоянно прикреплен к ошейнику животного.

Организации, осуществляющие регистрацию собак, кошек, обязаны ознакомить под роспись их владельцев с Правилами, а также санитарными и ветеринарными правилами.

Контроль за соблюдением Правил собак, кошек, осуществляется местными исполнительными и распределительными органами, включая своевременную регистрацию собак и кошек принадлежащих гражданам, осуществляется в порядке установленном местными исполнительными и распределительными органами.

Безнадзорные собаки, кошки в населенных пунктах (в том числе с ошейниками, жетонами и в намордниках) подлежат отлову.

Отлов собак, кошек в населенных пунктах производится в целях предотвращения заболеваний людей и животных бешенством, иными инфекционными и паразитарными заболеваниями, а также предупреждения контакта безнадзорных животных с людьми и животными.

Отловом собак, кошек в населенных пунктах занимаются определенные местными исполнительными и распорядительными органами организации, в которых создаются бригады из проинструктированных работников.

Мероприятия по отлову собак, кошек проводятся по графикам, согласованным с

местными исполнительными и распорядительными органами, и по заявкам организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, и других организаций.

Основанием для подачи заявок является наличие безнадзорных животных на обслуживаемой территории, а также обращения граждан и поступившие предложения санитарно – эпидемиологической или ветеринарной служб о необходимости проведения отлова животных.

В исключительных случаях по решению местных исполнительных и распорядительных органов допускается отстрел безнадзорных животных.

Отловленные собаки, кошки, имеющие регистрационные жетоны, содержатся в течение 5 – ти суток в пунктах временного содержания животных, о чем ставится в известность владелец животного.

Собаки, кошки в течение 5 – ти дней возвращаются владельцам (кроме животных больных или подозрительных на заболевание бешенством, а также контакт с которыми повлек обращение за антирабической помощью) при подтверждении ими своих прав и после оплаты полной стоимости затрат на содержание животных.

Захоронение трупов животных производится в порядке, определенном техническими нормативными правовыми актами, в местах, предназначенных для этих целей.

Организации, осуществляющие эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющие жилищно – коммунальные услуги, ветеринарные и санитарные службы проводят анализ результатов мероприятий по отлову безнадзорных собак, кошек и при необходимости вносят предложения об отлове животных в соответствующие организации.

Оборудование площадок для выгула собак на установленных исполкомами территориях относится к числу работ по благоустройству и содержанию территории.

Решение вопроса об оборудовании площадки для выгула собак находится в ведении:



**Где это
сказано:**

п. 2, п. п. 3.1 п. 3, подп. 4.1 – 4.6 п. 4, п. п. 5.2 – 5.3 п. 5,
п. 7 – 13, 15, 17 – 22, 24 – 25 Постановление Совета
Министров Республики Беларусь от 04.06. 2001 г. № 834

«Правил содержания домашних собак, кошек, а также отлов
безнадзорных животных в населённых пунктах Республики Беларусь».
абз. 5 подп. 5.6 п. 5 Постановление Совета Министров Республики Беларусь 28
ноября 2012 г. № 1087 «Правил благоустройства и содержания населённых
пунктов».

- организаций, которым принадлежит установленный для выгула собак земельный участок, например, ЖКХ по территориальной принадлежности;

- местных исполкомов или уполномоченных ими юрлиц — если место для выгула установлено на землях общего пользования (например, на набережной, в сквере, парке, ином общественном месте).

В границах предоставленных земельных участков землепользователи обустраивают площадки для выгула собак за счёт собственных средств в соответствии с целевым назначением.



**Где это
сказано:**

ч. 2 п. 4 *Постановление Совета Министров Республики Беларусь 28 ноября 2012 г. № 1087 «Правил благоустройства и содержания населенных пунктов»*

За нарушение правил содержания собак, кошек граждане, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством. Предусмотрен штраф в размере от 1 до 15 базовых величин. То же нарушение, повлекшее причинение вреда здоровью людей или имуществу, — влечёт наложение штрафа в размере от 10 до 30 базовых величин, или общественные работы, или административный арест.



**Где это
сказано:**

ст. 16.30 *Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях, 06.01.2021 г. № 91 — 3*

2.6. Обустройство придомовых территорий элементами озеленения, благоустройства и их дальнейшее содержание

Согласно перечню, дополнительных жилищно — коммунальных услуг, утверждённому постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27.01.2009 № 99 «О мерах по реализации Закона Республики Беларусь «О защите прав потребителей жилищно — коммунальных услуг», обустройство придомовых территорий элементами озеленения, благоустройства и их дальнейшее содержание относится к дополнительным жилищно — коммунальным услугам. Если потребители ЖКУ решили заказать эту услугу, то организация собственников обязана организовать её оказание. Обустройство придомовой территории элементами озеленения, благоустройства является платной услугой и оказывается на конкурентной основе (п. 1 ст. 11 Закона № 405 — 3). Процедуру проводит уполномоченное лицо (ч. 3 п. 3 ст. 11 Закона № 405 — 3) или организация собственников (ч. 2 п. 3 ст. 11 Закона № 405 — 3). В этих случаях выбор исполнителя осуществляется по результатам проведения конкурса в порядке, определяемом Положением о порядке проведения конкурсов на оказание жилищно — коммунальных услуг (выполнение работ), предоставляемых на конкурентной основе, утверждённом постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 02.12.2019 № 826.

2.7. Требования, предъявляемые к системе дождевой канализации

Очистку системы дождевой канализации проводят не менее 2 – х раз в год. После очистки смотровых и дожде приёмных колодцев извлеченные отходы подлежат немедленному вывозу.

На территории населенного пункта и организаций должны соблюдаться следующие требования:

– водостоки (канавы), дождевая канализация и система поверхностного ливневого водосбора должны быть в исправном состоянии и систематически, но не реже двух раз в год, очищаться.



**Где это
сказано:**

абз. 5 п. 39 Правил благоустройства и содержания населенных пунктов, утвержденных постановлением

Совета Министров Республики Беларусь от 28 ноября 2012 г. № 1087.

п. п. 7.1 п. 7 постановление Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 01.11.2011 № 110 «Санитарные нормы, правила и гигиенические нормативы «Гигиенические требования к содержанию территорий населенных пунктов и организаций»

2.8. Содержание подъездных дорог и пожарных проездов на территории

Въезды (выезды), дороги, подъезды к многоквартирным жилым домам, сооружениям и водоисточникам должны содержаться в состоянии, обеспечивающем свободный подъезд аварийно – спасательной техники.

При механизированном открывании въездных ворот, шлагбаумов или других ограничивающих въезд устройств на придомовую территорию многоквартирного жилого дома они должны иметь возможность ручного открывания.

На придомовой территории многоквартирных жилых домов в противопожарных разрывах между зданиями и сооружениями не допускается складирование горючих веществ и материалов, баллонов с горючим газом, а также ёмкостей после их применения, строительство временных и установка мобильных зданий, сооружений.

При эксплуатации систем противопожарного водоснабжения, расположенных на придомовой территории многоквартирного жилого дома, должны соблюдаться следующие требования:

- не допускается демонтировать пожарные гидранты;
- для систем наружного противопожарного водоснабжения должны быть приняты меры, обеспечивающие возможность их применения в любую пору года;
- пожарные гидранты, водоемы должны иметь размещенные на видных местах опознавательные знаки.



**Где это
сказано:**

пп. 7 — 9, п.13 гл. 3 Правил пожарной безопасности для жилых домов, строений и сооружений, расположенных на придомовой территории, садовых домиков, хозяйственных строений и сооружений, расположенных на земельном участке, предоставленном для ведения коллективного садоводства, дач, хозяйственных строений и сооружений, расположенных на земельном участке, предоставленном для дачного строительства, утверждённых постановлением Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь от 25 марта 2020 г. № 13

3. Ответственность за нарушения Правил благоустройства и содержания населенных пунктов, Правил пользования жилыми помещениями

При эксплуатации прилегающей к зданию территории запрещается:

- производить пересадку или вырубку деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего разрешения;
- складировать тару, строительные материалы, дрова и т. п. вне территории, отведённой для этих целей;
- парковать автотранспорт на дворовых территориях в радиусе менее 10 м. п. от мусоросборников, на газонах, в скверах, на детских площадках, тротуарах и в других неорганизованных для этих целей местах;
- оставлять автотранспорт на дворовых территориях на длительный период, а также в местах, препятствующих проезду специального транспорта, пожарных машин, машин скорой помощи, а также препятствующих вывозу мусора, уборке снега;
- осуществлять мойку автотранспорта во дворах, на улицах и в других местах общего пользования;
- выгуливать собак на дворовых территориях, детских площадках, на газонах, в зеленых зонах, парках, скверах, за исключением специально отведенных площадок;
- сжигать листья, мусор и все виды отходов на территории города.



Где это
сказано:

п. 10. 15 ТКП 45-1.04-305-2016 *Техническое состояние и техническое обслуживание зданий и сооружений. Основные требования.*

Правила пользования жилыми помещениями

Пользование и содержание жилых и вспомогательных помещений, конструктивных элементов и инженерных систем жилых домов осуществляются в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений, другими нормативными правовыми актами, в том числе обязательными для соблюдения санитарными нормами и правилами, гигиеническими нормативами и иными обязательными для соблюдения техническими нормативными правовыми актами, содержащими требования, предъявляемые к жилым помещениям, а также договорами на оказание жилищно — коммунальных услуг, заключаемыми в установленном порядке с организациями.

Владение и пользование жилыми помещениями осуществляются с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в жилых домах.

Граждане обязаны:

- использовать жилые, подсобные и вспомогательные помещения, а также находящееся в них оборудование в соответствии с их назначением;
- соблюдать установленные для проживания санитарные и технические требования, природоохранные требования, требования настоящих Правил и иные требования, установленные законодательством;
- предоставлять в организации контактные телефоны (при необходимости телефоны доверенных лиц) для экстренной связи в случае возникновения аварийных ситуаций, связанных с содержанием и использованием жилых помещений;
- обеспечивать в жилых и вспомогательных помещениях сохранность конструктивных элементов и инженерных систем, санитарно – технического, электрического, газового и иного оборудования, соблюдать правила пользования этим оборудованием;
- при обнаружении неисправности конструктивных элементов, инженерных систем оборудования жилого дома, других опасных явлений, угрожающих разрушением конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования жилого дома, а также здоровью и жизни проживающих в жилом доме граждан, их имуществу, незамедлительно принимать меры к устранению данных неисправностей и сообщать о дефектах организации или соответствующей аварийной службе;
- содержать в чистоте и порядке жилые помещения, включая подсобные, балконы и лоджии, не сорить в кабинах лифтов, вспомогательных помещениях жилых домов и на придомовой территории;
- выносить мусор, твердые коммунальные отходы в специально отведенные места, производить чистку ковров и иных бытовых вещей в местах, определяемых организацией.



**Где это
сказано:**

пп. 5,6, 7.1 – 7.6 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 21 мая 2013 г. № 399 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений»

Нарушение правил пользования жилыми помещениями

1. Совершение действий, нарушающих покой других граждан в жилом доме или создающих вибрацию и шум, в период с 23.00 до 7.00 часов – влечёт наложение штрафа в размере от 2 до 10 базовых величин.

Аналогичное деяние, совершенное повторно в течение одного года после наложения административного взыскания за такое же нарушение, – влечёт наложение штрафа в размере от 10 до 30 базовых величин.

2. Проведение работ по переустройству и (или) перепланировке в жилых домах в выходные и праздничные дни, создающих шум или вибрацию, а равно проведение таких работ в период с 19.00 до 9.00 часов в рабочие дни для проживающих – влекут наложение штрафа в размере от 4 до 10 базовых величин, а на индивидуального предпринимателя или юридическое лицо – от 5 до 25 базовых величин.

3. Нарушение правил пользования жилыми помещениями (за исключением действий, указанных в частях 1 — 3 статьи 22.12), содержания жилых, подсобных и вспомогательных помещений жилого дома (за исключением платы за техническое обслуживание жилых помещений и пользование ими, за коммунальные услуги, оказываемые населению, отчислений на капитальный ремонт), общего имущества в жилых домах государственного и частного жилищных фондов, конструктивных элементов и инженерных систем либо самовольные переустройство и (или) перепланировка жилых и (или) нежилых помещений, в том числе инженерных систем, без изменения несущей способности конструкций, а также использование не по назначению жилых помещений, пригодных для проживания — влекут наложение штрафа в размере до 20 базовых величин, а на юридическое лицо — от 30 до 60 базовых величин.

4. Самовольные переустройство и (или) перепланировка жилых и (или) нежилых помещений, приведшие к снижению несущей способности конструктивных элементов здания, а также переоборудование и реконструкция вентиляционных шахт и каналов для проживания — влекут наложение штрафа в размере от 10 до 30 базовых величин, а на юридическое лицо — от 50 до 70 базовых величин.



**Где это
сказано:**

ст. 22.12 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях от 06.01.2021 г. № 93 — 3

Нарушение правил содержания домашних и (или) хищных животных

За нарушение правил содержания собак, кошек граждане, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством. Предусмотрен штраф в размере от 1 до 15 базовых величин.

То же нарушение, повлекшее причинение вреда здоровью людей или имуществу, — влечёт наложение штрафа в размере от 10 до 30 базовых величин, или общественные работы, или административный арест.



**Где это
сказано:**

ст. 16.30. Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях от 06.01.2021 г. № 93 — 3

Незаконная рубка, незаконные удаление, пересадка, повреждение или уничтожение древесно - кустарниковой и иной растительности

Незаконные удаление, пересадка произрастающей в населённых пунктах древесно - кустарниковой растительности, не входящей в состав лесного фонда, либо повреждение такой растительности или её уничтожение, либо повреждение или уничтожение цветников, газонов, расположенных в населённых пунктах, для проживающих — влекут наложение штрафа в размере до 30 базовых величин, на индивидуального предпринимателя — от 10 до 200 базовых величин, а на

юридическое лицо - от 20 до 300 базовых величин.



Где это

сказано:

п. 3 ст. 16.17. Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях от 06.01.2021 г. № 93 — 3

0. Указ Президента Республики Беларусь от 31 декабря 2015 г. № 535 «О предоставлении жилищно — коммунальных услуг» (в ред. Указов Президента Республики Беларусь от 31.12.2016 N 514, от 31.10.2019 N 411)
1. Указом Президента Республики Беларусь от 24.12.2020 № 490 «Об установлении тарифов на жилищно — коммунальные услуги для населения на 2021 год»
2. Жилищный кодекс Республики Беларусь от 28 августа 2012 г. N 428 — 3 (в ред. Закона Республики Беларусь от 04.05.2019 N 185 — 3)
3. Гражданского кодекса Республики Беларусь 7 декабря 1998 г. N 218 — 3 (в ред. Законов Республики Беларусь от 14.07.2000 г. N 415 — 3, от 03.05.2001 г. N 7 — 3, от 04.01.2002 г. N 79 — 3, от 25.05.2002 г. N 104 — 3, от 24.06.2002 г. N 113 — 3, от 17.07.2002 г. N 128 — 3, от 11.11.2002 г. N 148 — 3, от 16.12.2002 г. N 159 — 3, от 04.01.2003 г. N 183 — 3, от 26.06.2003 г. N 211 — 3, от 08.01.2004 г. N 267 — 3, от 18.08.2004 г. N 316 — 3, от 04.05.2005 г. N 9 — 3, от 19.07.2005 г. N 44 — 3, от 22.12.2005 г. N 76 — 3, от 05.01.2006 г. N 99 — 3, от 16.05.2006 г. N 115 — 3, от 29.06.2006 г. N 136 — 3, от 29.06.2006 г. N 137 — 3, от 19.07.2006 г. N 150 — 3, от 20.07.2006 г. N 160 — 3, от 20.07.2006 г. N 162 — 3, от 29.12.2006 г. N 193 — 3, от 07.05.2007 г. N 212 — 3, от 18.05.2007 г. N 233 — 3, от 14.08.2007 г. N 278 — 3, от 26.12.2007 г. N 300 — 3, от 26.12.2007 г. N 301 — 3, от 20.06.2008 г. N 347 — 3, от 08.07.2008 г. N 366 — 3, от 28.12.2009 г. N 96 — 3, от 28.12.2009 г. N 97 — 3, от 15.07.2010 г. N 167 — 3, от 16.07.2010 г. N 172 — 3, от 10.01.2011 г. N 241 — 3, от 17.05.2011 г. N 262 — 3, от 03.07.2011 г. N 285 — 3, от 09.07.2012 г. N 388 — 3, от 09.07.2012 г. N 389 — 3, от 10.07.2012 г. N 424 — 3, от 13.07.2012 г. N 419 — 3, Кодекса Республики Беларусь от 28.08.2012 г. N 428 — 3, Законов Республики Беларусь от 05.01.2013 г. N 16 — 3, от 12.07.2013 г. N 59 — 3 (ред. 31.12.2013 г.), от 04.11.2013 г. N 71 — 3, от 31.12.2013 г. N 96 — 3, от 04.01.2014 г. N 108 — 3, от 08.01.2014 г. N 128 — 3, от 11.07.2014 г. N 191 — 3, от 31.12.2014 г. N 226 — 3, от 05.01.2015 г. N 231 — 3 (ред. 10.07.2015 г.), от 15.07.2015 г. N 305 — 3, от 15.07.2015 г. N 308 — 3, от 29.10.2015 г. N 313 — 3, от 30.12.2015 г. N 343 — 3, от 05.01.2016 г. N 352 — 3, Кодекса Республики Беларусь от 20.07.2016 г. N 413 — 3, Законов Республики Беларусь от 24.10.2016 г. N 439 — 3, от 09.01.2017 г. N 14 — 3, от 17.07.2018 г. N 135 — 3, от 18.12.2018 г. N 151 — 3, от 04.05.2019 г. N 185 — 3, от 18.12.2019 г. N 275 — 3, от 18.12.2019 г. N 277 — 3, от 29.06.2020 г. N 33 — 3, от 05.01.2021 г. N 95 — 3)
4. Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях, 06.01.2021 г. № 91 — 3
5. Закон Республики Беларусь от 10 мая 2007 г. N 225 — 3 «О рекламе» (в ред. Законов Республики Беларусь от 17.07.2008 г. N 427 — 3, от 05.08.2008 г. N 428 — 3, от 09.11.2009 г. N 55 — 3, от 28.12.2009 г. N 95 — 3, от 03.01.2013 г. N 15 — 3, от 23.04.2014 N 132 — 3, от 10.07.2015 г. N 285 — 3, от 11.05.2016 г. N 362 — 3, от 17.07.2017 г. N 52 — 3, от 04.01.2021 г. N 82 — 3)
6. Закон Республики Беларусь от 16 июля 2008 г. № 405 — 3 «О защите прав потребителей жилищно — коммунальных услуг» (в ред. постановлений Совмина от 31.03.2009 г. N 401, от 11.11.2010 N 1665, от 11.04.2011 г. N 469, от 19.03.2013 г. N 193, от 15.05.2013 г. N 377, от 03.05.2014 г. N 424, от 12.06.2014 г. N 571, от 23.10.2015 г. N 895, от 30.06.2016 г. N 518, от 28.02.2017 г. N 168, от 28.02.2019 г. N 133, от 23.10.2019 г. N 713, от 16.11.2020 г. N 654)
7. Постановление Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 21 марта 2013 № 24 Санитарные нормы и правила «Требования к порядку проведения дезинфекционных, дезинсекционных и дератизационных мероприятий»
8. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 28.11.2012 № 1087 «Правила благоустройства и содержания населенных пунктов (в ред. постановления Совмина от 25.05.2018 N 398)
9. Постановление Министерства жилищно — коммунального хозяйства Республики Беларусь 12.06.2020 № 7 «О работах по санитарному содержанию вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома»

10. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 12 июня 2014 г. № 571 «О порядке расчётов и внесения платы за жилищно - коммунальные услуги и платы за пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда, а также возмещения расходов за электроэнергию» (в ред. постановлений Совмина от 31.12.2014 N 1297, от 23.03.2016 N 233, от 16.08.2017 N 617, от 24.04.2018 N 315, от 29.06.2018 N 510, от 27.12.2018 N 947, от 09.02.2019 N 81, от 23.10.2019 N 713, от 18.03.2020 N 152, от 02.07.2020 N 391 (ред. 02.04.2021), от 30.12.2020 N 772, от 02.04.2021 N 185, от 21.05.2021 N 283)
11. Постановление Министерства жилищно — коммунального хозяйства Республики Беларусь от 20 мая 2013 г. № 12 «Об установлении перечня работ по техническому обслуживанию и периодичности их выполнения» (в ред. постановлений Минжилкомхоза от 28.01.2016 N 1, от 30.06.2017 N 10, от 17.09.2019 N 14, от 03.08.2021 N 13)
12. Постановление «20» августа 2015 г. № 95 Санитарные норм, правила и гигиенические нормативы «Требования к устройству, оборудованию и содержанию жилых домов» (в ред. постановления Минздрава от 11.04.2017 N 29)
13. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 21 мая 2013 г. № 399 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений» (в ред. постановлений Совмина от 16.04.2014 N 360, от 26.05.2015 N 446, от 23.10.2015 N 895, от 22.12.2017 N 991, от 13.05.2019 N 294, от 02.07.2020 N 391)
14. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 16.11.2020 № 654 «Об изменении Постановлений Совета Министров Республики Беларусь» (в Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 16 декабря 2005 г. N 1466 "Об утверждении Положения о порядке перерасчета платы за некоторые виды коммунальных услуг и приостановления (возобновления) предоставления коммунальных услуг"; в Закон Республики Беларусь от 16 июля 2008 г. N 405 — "О защите прав потребителей жилищно — коммунальных услуг"; в Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31 июля 2006 г. N 968 "Вопросы Министерства жилищно — коммунального хозяйства Республики Беларусь"; в Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 27 января 2009 г. N 99 "О мерах по реализации Закона Республики Беларусь "О защите прав потребителей жилищно — коммунальных услуг"; в Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 7 марта 2013 г. N 155 "Об утверждении Типового договора о совместном домовладении и признании утратившими силу постановления Совета Министров Республики Беларусь от 8 апреля 1998 г. N 569 и отдельных структурных элементов постановлений Совета Министров Республики Беларусь"; в Правила пользования централизованными системами водоснабжения, водоотведения (канализации) в населенных пунктах, утвержденные постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 30 сентября 2016 г. N 788; в Положение о порядке финансирования расходов государственных заказчиков в сфере жилищно — коммунального хозяйства, их основных правах и обязанностях, утвержденном постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 2 декабря 2019 г. N 826)
15. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 04.06. 2001 г. № 834 «Правил содержания домашних собак, кошек, а также отлов безнадзорных животных в населённых пунктах Республики Беларусь» (в ред. постановлений Совмина от 01.11.2006 N 1448, от 08.05.2013 N 356)
16. Постановление Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 01.11.2011 № 110 «Санитарные нормы, правила и гигиенические нормативы «Гигиенические требования к содержанию территорий населенных пунктов и организаций» (в ред. постановления Минздрава от 12.10.2015 N 102)
17. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 28 марта 2013 г. № 221 «Положения о порядке обследования состояния многоквартирных, блокированных и одноквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах, общежитий в целях определения их несоответствия

- установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и принятия решений об их восстановлении для использования по назначению, либо о переводе в нежилые, либо о сносе непригодных для проживания жилых домов, общежитий» (в ред. постановлений Совмина от 15.05.2017 г. N 353, от 06.12.2018 г. N 878, от 02.07.2020 г. N 391, от 17.09.2021 г. N 537, от 26.10.2021 г. N 606)
18. СТБ ЕН 1176 – 7 – 2006 «Оборудование детских игровых площадок. Часть 7. Руководство по установке, контролю, техническому обслуживанию и эксплуатации»
 19. СН 4.01.01 – 2019 «Системы внутреннего водоснабжения и канализации зданий»
 20. СН 1.04.01 – 2020 «Техническое состояние зданий и сооружений»
 21. СН 3.02.01 – 2019 «Жилые здания»
 22. ТКП 45 – 1.02 – 295 – 2014 (02250) "Строительство. Проектная документация. Состав и содержание" (ред. от 26.12.2019 г.)
 23. ТКП 45 – 1.04 – 37 – 2008* (02250) «Обследование строительных конструкций зданий и сооружений. Порядок проведения»
 24. ТКП 45 – 3.02 – 69 – 2007 (02250) «Благоустройство территорий. Озеленение. Правила проектирования и устройство»
 25. Правил пожарной безопасности для жилых домов, строений и сооружений, расположенных на придомовой территории, садовых домиков, хозяйственных строений и сооружений, расположенных на земельном участке, предоставленном для ведения коллективного садоводства, дач, хозяйственных строений и сооружений, расположенных на земельном участке, предоставленном для дачного строительства, утверждённых постановлением Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь от 25 марта 2020 г. № 13
 26. Решение Мингорсовета от 16 ноября 2016 г. № 252 «Правил благоустройства и содержания города Минска» (в ред. решений Мингорсовета от 30.03.2018 г. N 30, от 04.06.2021 г. N 309)
 27. Приказ Министерством жилищно – коммунального хозяйства Республики Беларусь от 14 января 2009 года № 5 и от 16 июня 2010 года № 95 «Нормы времени, нормы выработки при работе малых механизированных средств, применяемых предприятиями жилищно – коммунального хозяйства» Части № 1, 2» (с изм., внесенными приказом Минжилкомхоза от 27.02.2009 N 42)
 28. Приказ Министерством жилищно – коммунального хозяйства Республики Беларусь от 16 июня 2021 года № 44 «Отраслевых норм времени, норм обслуживания и норм расхода материалов на поддержание и восстановление санитарного и технического состояния придомовой территории»
-



ДЛЯ ЗАМЕТОК

ДЛЯ ЗАМЕТОК

Blank lined paper with a large, faint, diagonal watermark reading "Khan Academy" and a small logo in the bottom left corner.

ДЛЯ ЗАМЕТОК

Санитарное содержание вспомогательных помещений жилого дома, поддержание и восстановление санитарного и технического состояния придомовой территории многоквартирных жилых зданий (домов)

Практическое пособие для подготовки к аттестации специалистов
жилищно-коммунального хозяйства

Авторы-составители:
Ладохо Павел Викторович
Фомина Ирина Петровна,
Удовиченко Марта Романовна

Рецензенты:
начальник управления жилищного хозяйства МЖКХ **Ромашко** Андрей Валерьевич,
начальник управления коммунального хозяйства
и энергетики МЖКХ **Толстик** Марина Анатольевна

Корректор Н. Н. Ковалёва
Компьютерная верстка М. В. Азаренкова
Ответственный секретарь Ж. Г. Лавриненко
Директор И. П. Фомина

Подписано в печать . Формат 60х84/16. Бумага офсетная.
Тираж экз. Заказ

Республиканское издательское дочернее унитарное предприятие «Жилкомиздат».
Свидетельство о государственной регистрации издателя, изготовителя,
распространителя печатных изданий № 1/499 от 26.04.2016.
Ул. Кальварийская, д. 17, комн. 501, 502, 220004, Минск.
Тел./факс: (017) 2031331, 8 (025) 7999274. E-mail: gkhmag@mail.ru

