

Министерство жилищно-коммунального хозяйства
Республика Беларусь Государственное
предприятие «Жилкомиздат»

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

Практическое пособие для подготовки к аттестации специалистов
жилищно-коммунального хозяйства



Минск 2022

Автор-по редактированию
П.В. Ладохо
ответственный секретарь Государственного предприятия «Жилкомиздат»
Ж.Г.Лавриненко

Рецензент
заместитель начальника управления жилищного хозяйства МЖКХ
А.В.Матюхов

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

Часть 1. Техническая эксплуатация: техническое обслуживание строительных конструкций и элементов, инженерных систем и оборудования здания	<u>4</u>
<i>Порядок организации услуги по техническому обслуживанию</i>	<u>6</u>
<i>Проведение осмотров жилого дома</i>	<u>7</u>
<i>Работы по техническому обслуживанию</i>	<u>10</u>
<i>Техническая эксплуатация и обслуживание инженерных систем и оборудования здания</i>	<u>31</u>
<i>Техническая эксплуатация и обслуживание систем холодного водоснабжения</i>	<u>31</u>
<i>Техническая эксплуатация и обслуживание систем горячего водоснабжения</i>	<u>32</u>
<i>Техническая эксплуатация и обслуживание систем водоотведения (канализации)</i>	<u>37</u>
<i>Техническая эксплуатация и обслуживание систем вентиляции</i>	<u>39</u>
<i>Техническая эксплуатация и обслуживание системы отопления</i>	<u>51</u>
<i>Подготовка жилфонда к осенне — зимнему периоду (далее — ОЗП)</i>	<u>73</u>
<i>Техническая эксплуатация и обслуживание систем электроснабжения</i>	<u>82</u>
Часть 2. Зона ответственности обслуживающей организации ЖКХ и собственников жилья	<u>89</u>
Часть 3. Текущий и капитальный ремонт	<u>91</u>
<i>Финансирование текущего ремонта жилищного фонда</i>	<u>116</u>
<i>Порядок организации и проведения работ за счёт средств потребителей</i>	<u>117</u>
<i>Организация проведения внепланового текущего ремонта</i>	<u>118</u>
<i>Приёмка и оплата выполненных работ</i>	<u>120</u>
Капитальный ремонт	
Часть 4. Законодательство	<u>121</u>
Часть 5. Глоссарий	<u>124</u>
Часть 6. Приложения: Образцы документов	<u>125</u>

Часть 1. Техническая эксплуатация: техническое обслуживание строительных конструкций и элементов, инженерных систем и оборудования здания

Техническое обслуживание — основная жилищно — коммунальная услуга, включающая работы по поддержанию в исправном и работоспособном состоянии конструктивных элементов, инженерных систем и обеспечению установленных параметров и режимов их работы (за исключением лифтов), подготовке жилых домов к условиям весенне — летнего и осенне — зимнего периодов года.

Где это сказано?

п. 55 ст. 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь

Техническая эксплуатация зданий (сооружений) должна осуществляться в соответствии с требованиями действующих технических нормативно правовых актов (далее — ТНПА), а также ведомственными (объектными) инструкциями по технической эксплуатации зданий, в которых отражается специфика и режимы эксплуатации, конкретного объекта возведённого строительства (здания, сооружения и т. п.).

В свою очередь техническая эксплуатация здания (сооружения) должна соответствовать требованиям, обеспечивающим безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества граждан и собственника здания, экологическую безопасность в течение всего периода использования объекта строительства по назначению.

Техническая эксплуатация зданий должна обеспечивать:

- использование здания в соответствии с его функциональным назначением;
- техническое обслуживание строительных конструкций и инженерных систем;
- содержание зданий;
- ремонт зданий, помещений, строительных конструкций и инженерных систем зданий в объёмах и с периодичностью, обеспечивающих их исправное состояние и эффективную эксплуатацию;
- контроль технического состояния зданий путём проведения технических осмотров;
- проведение необходимых работ по устранению аварий;
- функционирование зданий в течение всего периода их эксплуатации в соответствии с требованиями ТНПА и проектной документацией.

Вместе с тем, основными задачами при технической эксплуатации зданий (сооружений) являются:

- обеспечение работоспособности и безопасной эксплуатации строительных конструкций (элементов) и инженерных систем (оборудования) зданий;
- обеспечение проектных режимов эксплуатации строительных конструкций (элементов) и инженерных систем (оборудования) зданий (статических, динамических, тепловых и энергетических нагрузок, давления, напряжения, звукоизоляции).

Техническая эксплуатация зданий (сооружений) должна осуществляться в соответствии с проектной, исполнительной и эксплуатационной документацией. Перечень эксплуатационной документации принимают в соответствии с СН 1.04.01 — 2020 «Техническое состояние зданий и сооружений» (приложение А, таблица А.1).

Эксплуатационную и исполнительную документацию необходимо корректировать по

мере изменения технического состояния зданий (сооружений) и проведения работ по ремонту, модернизации, реконструкции.

Техническое обслуживание и содержание территорий жилых зданий осуществляют в порядке, установленном законодательными и иными нормативными правовыми актами (далее — НПА).

Где это сказано?

п. 4.1 – 4.6 СН 1.04.01 – 2020 «Техническое состояние зданий и сооружений»

Техническое обслуживание зданий (сооружений) является основным техническим мероприятием из системы технической эксплуатации зданий и сооружений, которое в себя включает следующую систему (обслуживание, содержание и ремонт):

- контроль за техническим состоянием зданий (сооружений) путём проведения плановых (общих и частичных) и внеплановых технических осмотров;
- профилактическое обслуживание, наладку, регулирование и текущий ремонт инженерных систем и оборудования зданий;
- содержание в надлежащем санитарно — гигиеническом состоянии вспомогательных помещений зданий и места общего пользования (прилегающую (придомовую) к зданию территорию) согласно границам акта землепользования и зоны обслуживания;
- подготовку строительных конструкций (элементов), инженерных систем и оборудования, внешнего благоустройства зданий (сооружений) к сезонной технической эксплуатации (в осенне — зимний и весенне — летний периоды года);
- проведение необходимых работ по устранению аварий;
- текущий ремонт вспомогательных помещений, общедомовых ограждающих строительных конструкций (элементов) зданий, мест общего пользования (благоустройства и озеленения прилегающей (придомовой) территории) в объёмах и с периодичностью, обеспечивающих их исправное техническое состояние и эффективную техническую эксплуатацию;
- учёт и контроль расхода топливно — энергетических ресурсов (тепла, электрической энергии) и воды, сервисное обслуживание вводных приборов коммерческого учёта расхода коммунальных услуг (воды, тепловой и электрической энергии и т. п.).

Основной смысл технического обслуживания зданий состоит в том, чтобы своевременно проводить профилактические осмотры и ремонты, обеспечение работоспособности и безопасной технической эксплуатации строительных конструкций (элементов), инженерных систем и оборудования, бесперебойное поставки (подачи) коммунальных услуг потребителю, предотвращать преждевременный выход из строя строительных конструкций и элементов, инженерных систем и оборудования, обеспечение проектных режимов технической эксплуатации строительных конструкций (элементов) и инженерных систем (оборудования), содержание (уход, ремонт) мест общего пользования (прилегающей (придомовой) территории и внешнего благоустройства), в т. ч. детского (игрового), спортивного и хозяйственного оборудования (инвентаря), малых архитектурных форм (скамейки, урны, декоративные элементы благоустройства), чтобы максимально отстрочить проведения текущего ремонта в период технической эксплуатации зданий и сооружений. Техническое обслуживание и есть основная задача, которая стоит перед любой эксплуатационной организации в жизненном цикле любого объекта возведённого строительства (здания, сооружения и т. п.).

Учитывая изложенное в Республике Беларусь принято ряд документов в направлении оказания услуг по техническому обслуживанию и ремонту зданий (сооружений), в том числе инженерные системы и оборудования.

Где это сказано?

п. 4.4 ТКП 628 – 2019 (33040) «Аварийно – техническое обслуживание инженерных систем и оборудования» в жилищном фонде Республики Беларусь

Порядок организации услуги по техническому обслуживанию

Техническое обслуживание оказывается на конкурентной основе. В соответствии с «Положением о порядке проведения конкурсов на оказание жилищно — коммунальных услуг (выполнение работ), предоставляемых на конкурентной основе» в качестве заказчика данной услуги могут выступать местные органы власти, службы заказчика (КУП ЖКХ), товарищества собственников (далее — ТС) или организации застройщиков, а также государственные организации, имеющие в управлении жилфонд.

Где это сказано?

«Положение о порядке проведения конкурсов на оказание жилищно - коммунальных услуг (выполнение работ), предоставляемых на конкурентной основе», утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 02.12.2019 № 826 «О мерах по реализации Директивы Президента Республики Беларусь от 4 марта 2019 г. № 7»

Заказчик должен провести конкурс на выбор исполнителя услуги. Для организации конкурса определяются лоты, содержащие оптимальное количество многоквартирных жилых домов, расположенных в непосредственной близости друг к другу. Лоты формируются исходя из объёма обслуживаемой площади на одну единицу рабочего по комплексному обслуживанию и ремонту зданий и сооружений. Однако местные исполнительные и распорядительные органы вправе без проведения процедур закупок, предусмотренных законодательством, определять организации, имущество которых находится в коммунальной собственности, и акционерные общества, акции которых принадлежат административно — территориальным единицам, для выполнения (оказания) **на территориях малых средних населённых пунктов** на договорной основе работ (услуг) по техническому обслуживанию и текущему ремонту (Указ Президента № 478 от 22.12.2020 «О закупках в жилищно — коммунальном хозяйстве»).

Плата за техническое обслуживание в многоквартирном жилом доме **ежемесячно** вносится собственником жилого и (или) нежилого помещения, нанимателем жилого помещения государственного жилищного фонда, арендатором жилого помещения, членом организации застройщиков, дольщиком, заключившим договор, предусматривающий передачу ему во владение и пользование объекта долевого строительства, соразмерно общей площади принадлежащих им и (или) занимаемых ими жилых помещений по тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательными актами.

Техническое обслуживание строительных конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования, за исключением системы газоснабжения и системы противопожарной

защиты, дымовых и вентканалов, систем автоматического регулирования, систем автоматизации и диспетчеризации, приборов учёта, проводит рабочий по комплексному обслуживанию и ремонту зданий и сооружений на основании **Технологической карты на техническое обслуживание инженерных систем и конструктивных элементов жилого дома (ТК — 100048299.58 — 2021)**, разработанной РУП «Институт «Белжилпроект».

Техническим обслуживанием системы газоснабжения, противоподымной защиты, дымовых и вентиляционных каналов (от газового оборудования) занимаются специализированные организации, имеющие разрешительные документы на данный вид деятельности.

Услуга по техническому обслуживанию предоставляется на конкурсной основе

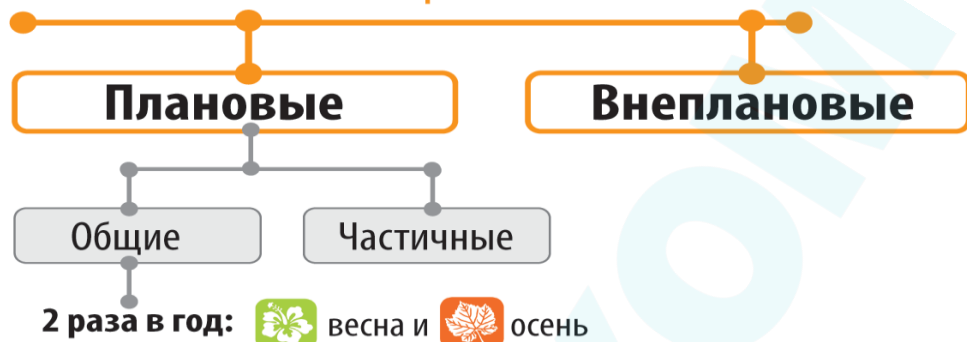


Проведение осмотров жилого дома

Контроль технического состояния здания должен осуществляться его собственником, эксплуатирующей организацией или службой технической эксплуатации (ответственным эксплуатантом) путём проведения плановых и внеплановых (внеочередных) технических осмотров силами организации владельца или, при необходимости, путём проведения обследования специализированной организацией.

Плановые технические осмотры подразделяются на общие и частичные.

Технические осмотры



При общих технических осмотрах контролируют техническое состояние здания, его инженерных систем и благоустройство в целом, при частичных технических осмотрах — техническое состояние отдельных конструкций здания, инженерных систем, элементов благоустройства.

Общие технические осмотры следует производить 2 раза в год — весной и осенью.

 Весенние осмотры должны проводиться после освобождения кровли и конструкций зданий от снега и установления положительных температур наружного воздуха.

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.

 Осенние осмотры проводятся после выполнения работ по подготовке к зиме, до наступления отопительного сезона.

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.

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.

В процессе общих плановых технических осмотров особое внимание следует уделить зданиям, строительным конструкциям и внутренним инженерным системам (оборудованию) эксплуатируемых зданий, имеющих — степень физического **износа 60 % и более.**

Внеплановые технические осмотры следует производить после стихийных бедствий, аварий, пожаров и при выявлении недопустимых оснований.

Общий осмотр зданий проводится комиссией в составе



Где это сказано?

п. 5.1 – 5.9 СН 1.04.01 – 2020 «Техническое состояние зданий и сооружений»

Где это сказано?

п. 5.3 – 5.4 СН 1.04.01 – 2020 «Техническое состояние зданий и сооружений»

Члены комиссии должны обследовать строительные конструктивные элементы жилого дома, инженерные системы во вспомогательных помещениях и в квартирах граждан (для этого необходимо заблаговременно договориться о посещении каждой квартиры в удобное

Ответственный эксплуатант (собственник, эксплуатирующая организация или служба технической эксплуатации) обязан обеспечивать показатель эксплуатационных качеств (далее – ПЭК) элементов здания, а также инструктаж эксплуатантов (потребителей, арендаторов и т. д.) о правилах безопасной эксплуатации здания, установленные в проектной документации и ТНПА.

для всех время).

Где это сказано?

п. 4.8 СН 1.04.01 – 2020 «Техническое состояние зданий и сооружений»

Результаты всех технических осмотров оформляют актами по установленным формам, подробные данные заносят в журнал технической эксплуатации зданий (далее – ЖТЭЗ), 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.

При обнаружении в конструкциях малозначительных дефектов следует организовать постоянное наблюдение за их развитием, выяснить причины их возникновения, определить их степень опасности для дальнейшей эксплуатации здания и сроки их устранения. При обнаружении значительных и критических дефектов обследование элементов здания должны производить аттестованные специалисты.

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.

Сроки проведения капитального ремонта здания определяет ответственный эксплуатант по результатам технических осмотров и обследований здания, его отдельных конструктивных элементов, с учетом технического состояния.

Где это сказано?

п. 5.11 — 5.12, приложение А, таблица А.2 — А. 4, 5.14 — 5.15 СН 1.04.01 — 2020 «Техническое состояние зданий и сооружений»

Техническое обслуживание зданий должно осуществляться в соответствии с планами - графиками, разрабатываемыми на основе осеннего осмотра и уточняемыми по результатам весеннего осмотра, с учётом сведений диспетчерских служб о неисправностях систем и оборудования, нарушении параметров и режимов эксплуатации зданий.

Рекомендуемые формы графиков технических осмотров и технического обслуживания конструктивных элементов и инженерных систем вспомогательных и жилых помещений приведены в приложениях 1 – 8 Методических рекомендаций по технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Приказом Министерства жилищно – коммунального хозяйства Республики Беларусь от 30.12.2009 г. № 207.

Работы по техническому обслуживанию

Контроль за работоспособностью систем и элементов дома — процесс каждодневный и постоянный — возложен на рабочих по комплексному обслуживанию зданий и сооружений.

До начала работ по техническому обслуживанию жилищного фонда мастеру участка необходимо:

- произвести инструктаж по охране труда и ознакомить рабочих по комплексному обслуживанию и ремонту зданий и сооружений с технологической картой;
- обеспечить рабочих необходимыми механизмами, приспособлениями, инструментами, инвентарем;
- составить план (график) производства работ на основании результатов общих и частичных осмотров;
- выдать рабочему нормированное задание на месяц.

Техническое обслуживание включает в себя работы по:

- поддержанию в исправном и работоспособном состоянии конструктивных элементов, инженерных систем жилого дома, за исключением лифтов;
- обеспечению установленных параметров и режимов работы инженерных систем жилого дома, кроме лифтов;
- подготовке жилых домов к условиям весенне — летнего и осенне — зимнего периодов года.

Обратите внимание!

С 2019 года в услугу по техническому обслуживанию также входит ремонт или (при отсутствии возможности его проведения) замена полотенцесушителя, установленного в жилом помещении в соответствии со строительным проектом здания. При необходимости рабочие по комплексному обслуживанию должны ремонтировать или менять первую запорную арматуру, установленную на поэтажных, поквартирных отводах от распределительных трубопроводов (стояков) в домах с горизонтальной разводкой системы отопления. Также в обязанности рабочего по комплексному обслуживанию зданий и сооружений теперь входит установка, ремонт и замена вышедших из строя выключателей, штепселей, розеток в местах общего пользования и технических помещениях. Те же работы в квартирах и жилых помещениях общежитий проводятся по желанию и за счёт собственников и нанимателей жилья.

Где это сказано?

Перечень работ по техническому обслуживанию и периодичности их выполнения, утвержденный постановлением Министерства жилищно — коммунального хозяйства Республики Беларусь от 20.05.2013 г. № 12 (с изменениями 2019 года)

Работы по техническому обслуживанию



В период между проведениями общих осмотров рабочим по комплексному обслуживанию зданий проводятся еженедельные визуальные осмотры инженерных систем и конструктивных элементов снаружи здания и в подъездах жилых домов (от входной группы до верхнего этажа).

Технические осмотры инженерных систем, расположенных в технических помещениях (подвалах и технических подпольях, на чердаках, технических этажах, электрощитовых, тепловых узлах и др.) проводятся **2 раза в месяц**.

Осмотр инженерных систем в подъездах жилых домов для выявления неисправностей производится **2 раза в неделю**.

Работа специалистов данного профиля предполагает поиск мелких неисправностей своевременное их устранение, самостоятельно или с помощью коллег. Номера телефонов рабочих по комплексному обслуживанию зданий и сооружений должны быть на информационно-образовательной доске во всех подъездах.

Неисправности инженерных систем и оборудования во вспомогательных помещениях жилого дома, которые могут быть ликвидированы в объеме технического обслуживания (течи сгонов, замена прокладок муфтовых и фланцевых соединений, набивка сальников, очистка от ржавчины трубопроводов и арматуры, восстановление незначительных повреждений теплоизоляции трубопроводов), устраняются по мере выявления.

Запись о выполненных работах производится в карте осмотров инженерных систем и конструктивных элементов жилых домов.

Где это сказано?

Абз. 2 п. п. 4.4.2 Раздел 4, Приложение А. ТК – 100048299.58 – 2021
«Технологическая карта на техническое обслуживание конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома»

Выявленные недостатки, которые самостоятельно не могут быть устранены, фиксируются в карте осмотров.

На основании записей рабочего в карту осмотров разрабатывается план устранения выявленных нарушений конструктивных элементов здания, устанавливаются элементы, требующие текущего ремонта и (или) замены, с установлением сроков их устранения, необходимых сил и средств, расчета потребности в материалах и оборудовании при проведении планового и внепланового текущего ремонта.

Неисправности инженерных систем, которые нарушают установленный режим и параметры работы оборудования, угрожают безопасности проживания, устраняются немедленно в рамках аварийно — восстановительных работ с привлечением специализированных бригад аварийно — восстановительных работ и (или) бригадами текущего ремонта.

Если экстренное устранение неисправностей не представляется возможным, должны быть приняты меры для обеспечения безопасности граждан и их имущества.

В жилых зданиях, кроме централизованного управления техническим состоянием инженерных систем и оборудования, диспетчерские службы должны принимать заявки от населения на устранение неисправностей. Заявки должны рассматриваться в день поступления и устраняться, как правило, не позднее следующего дня.

Для устранения неисправностей и аварий, возникающих в ночное время, выходные и праздничные дни, должны быть созданы аварийно — технические службы.

В случаях невозможности оперативного устранения в жилых зданиях неисправностей, связанных с угрозой безопасности, повреждения имущества, эксплуатирующая организация обязана:

- принять неотложные меры по предотвращению угрозы обрушения конструктивных элементов (путём устройства временных креплений), затопления нижележащих этажей (перекрытием систем отопления, водоснабжения с одновременным обеспечением потребителей водой в переносных емкостях по установленному графику, устройством заглушек и др.);
- проинформировать заинтересованных лиц о принятых решениях и планируемых сроках устранения неисправностей.

Если экстренное устранение неисправностей не представляется возможным, должны быть приняты меры для обеспечения безопасности граждан и их имущества.

Работы по устранению неисправностей строительных конструкций и инженерных систем, наименование которых не входит в Перечень работ по техническому обслуживанию, а также работы, выполняемые по необходимости и в порядке аварийно — восстановительного обслуживания, выполняются по наряду — заданию.

Сроки устранения выявленных неисправностей элементов зданий и в инженерных системах здания чётко изложены в нижеприведённой таблице № 0.0.

Сроки устранения выявленных неисправностей элементов зданий

Наименование элементов здания	Неисправности	Предельный срок устранения неисправностей с момента их выявления, сут.
<i>0</i>	<i>1</i>	<i>2</i>
0. Кровля:		
0.1.	Протечки	1
0.2.	Неисправности в системе организованного водоотвода:	
0.2.0.	внутреннего водостока	2
0.2.1.	наружного водостока	5
1. Стены:		
1.1.	Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая безопасности людей	1 (с немедленным ограждением опасной зоны)
1.2.	Повреждение балконов и балконных ограждений	1 (с немедленным ограждением опасной зоны)
1.3.	Промерзание стен	В технически возможные сроки
1.4.	Протечка стыков стеновых панелей	7
1.5.	Неплотности в дымоходах и газоходах	1
2. Нарушение связи стеновых панелей с каркасом в одной из четырёх точек:		
2.1.	Утрата связи железобетонных плит карнизов, отдельных кирпичей кладки и перемычек, элементов архитектурного оформления фасадов с другими конструкциями, отслоение штукатурки и облицовки, угрожающие безопасности людей	1
2.2.	Деформация железобетонных перемычек (сквозные трещины)	1
3. Оконные и дверные заполнения:		
3.1.	Разбитые стёкла и сорванные створки и форточки оконных блоков, балконных дверных полотен, витражей, витрин, стеклоблоков световых фонарей и т. п.:	
3.1.0.	в зимнее время	1
3.1.1.	в летнее время	3
3.2.	Протечки окон	7
4. Печи (в том числе дымоходы и дымовые трубы):		
4.1.	Трещины и другие неисправности, угрожающие пожарной безопасности и проникновению в помещение дымовых газов	1 (с немедленным прекращением эксплуатации)
5. Внутренняя и наружная отделка:		

5.1.	Отслоение штукатурки потолка или верхней части стен, угрожающее ее обрушению	5 (с немедленным принятием мер безопасности)
5.2.	Нарушение связи наружной облицовки, а также изделий, установленных на фасадах, со стенами	Немедленно, с принятием мер безопасности
5.3.	Нарушение связи наружной облицовки, а также изделий, установленных на фасадах, в цокольной части	5
6. Системы холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления:		
6.1.	Течи водоразборных кранов и смывных бачков	1
6.2.	Неисправности аварийного характера (трещины и свищи в трубопроводах и их соединениях, неисправности вентилей и задвижек, засоры) систем отопления, водоснабжения, канализации, водоповысительных установок	Немедленно
6.3.	Неисправности фекальных и дренажных насосов	В технически возможные сроки
7. Вентиляция:		
7.1.	Нарушение воздухообмена в помещениях	В технически возможные сроки

Где это сказано?

приложение В, таблица В.9 СН 1.04.01 – 2020 «Техническое состояние зданий и сооружений»

Однако руководствуясь Разделом № 2 Приложение к постановлению Министерства жилищно — коммунального хозяйства Республики Беларусь от 20.05.2013 N 12 (в ред. постановлений Минжилкомхоза от 30.06.2017 N 10, от 17.09.2019 N 14, от 03.08.2021 N 13), определён «Перечень работ по техническому обслуживанию и периодичность их выполнения» в виде обязательного регламента, который должен производиться эксплуатирующей организацией в порядке текущей эксплуатации основных ограждающих конструктивных элементов жилого здания (дома), перечень по поддержанию в исправном и работоспособном состоянии конструктивных элементов приведён в таблице № 0.1.

Таблица № 0.1.

№ п.п.	Работы по техническому обслуживанию конструктивных элементов (далее – КЭ)	Периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию
0	1	2
КЭ 0. Фундамент и стен подвального этажа (подвала), технического подполья (основные виды работ):		
0.00.	Проверка технического состояния фундаментов и стен	2 раза в год

	подвального этажа (подвала), подполья при общих осмотрах	
0.01.	Укрепление переходных мостиков подвального этажа (подвала), подполья	<i>по мере необходимости</i>
0.02.	Заделка продухов в цоколях зданий	1 раз в год <в т. ч. при подготовке к условиям осенне – зимнего периода года (далее – ОЗП)>
0.03.	Работы по открытию продухов в цоколях зданий	1 раз в год <в т. ч. при при подготовке к условиям весенне – летнего периода года (далее – ВЛП)>
0.04.	Содержание отмостки вокруг здания, устройство, ремонт и замена отмостки до 1 м. кв. включительно	<i>по мере необходимости</i>
0.05.	Установка, ремонт, замена на технологическом отверстии (окне) цоколя качающейся дверцы, свободно открывающейся только наружу	<i>по мере необходимости</i>
КЭ 1. Стен (основные виды работ): (за исключением стен подвального этажа (подвала), технического подполья)		
1.00.	Проверка технического состояния стен при общих осмотрах	2 раза в год
1.01.	Проверка технического состояния внутренней окраски и отделки при общих осмотрах (кроме работ в квартирах)	2 раза в год
1.02.	Проверка технического состояния наружной окраски и отделки при общих осмотрах	2 раза в год
1.03.	Устранение мелких неисправностей фасадов (заделка трещин, восстановление отделки площадью до 5 м. кв. , в том числе в случаях актов вандального характера)	<i>по мере необходимости</i> <в т. ч. при подготовке к условиям ВЛП года>
1.04.	Восстановление указателей дислокации технических помещений и домового оборудования, номерных знаков, аншлагов	<i>по мере необходимости</i> <в т. ч. при подготовке к условиям ОЗП года>
1.05.	Укрепление, замена флагодержателей, номерных знаков	<i>по мере необходимости</i> <в т. ч. при подготовке к условиям ОЗП года>
1.06.	Протирка номерных знаков, аншлагов	<i>по мере необходимости</i>
1.07.	Устройство строительных маяков на стенах для наблюдения за деформациями	<i>по мере необходимости</i>
1.08.	Установка (демонтаж), укрепление информационных досок	<i>по мере необходимости</i>

КЭ 2. Междуетажные перекрытия (основные виды работ):		
2.00.	Проверка технического состояния междуетажных перекрытий в местах общего пользования при общих осмотрах	2 раза в год
2.01.	Проверка утепления чердачных перекрытий	1 раз в год <в т. ч. при подготовке к условиям ОЗП года>
2.03.	Проверка технического состояния полов в местах общего пользования и жилых помещениях в общежитиях при общих осмотрах	2 раза в год <в т. ч. при подготовке к условиям ВЛП года>
КЭ 3. Крыша (основные виды работ):		
3.00.	Проверка технического состояния крыш при общих осмотрах	2 раза в год <в т. ч. при подготовке к условиям ВЛП года>
3.01.	Укрепление парапетных плит, парапетных ограждений, ограждений крыш	по мере необходимости <в т. ч. при подготовке к условиям ОЗП года>
3.02.	Укрепление (со снятием) водосточных труб, колен, воронок	по мере необходимости <в т. ч. при подготовке к условиям ВЛП года>
3.03.	Укрепление звеньев водосточных труб без их снятия, произведенное в стрменах на высоте до 2 м. п.	по мере необходимости
3.04.	Прочистка систем водостока	по мере необходимости <в т. ч. при подготовке к условиям как ВЛП, так и ОЗП года>
3.05.	Очистка кровли:	
	от мусора и грязи	2 раза в год <в т. ч. при подготовке к условиям как ВЛП, так и ОЗП года>
	от снега и наледи	по мере необходимости
3.06.	Укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапетов, восстановление металлических покрытий парапетов	по мере необходимости
3.07.	Очистка карнизов, парапетов, козырьков от наледи и сосулек	по мере необходимости
3.08.	Устранение мелких неисправностей мягких кровель (устранение локальными участками дутиков, разрывов,	по мере необходимости

	трещин, вертикальных участков примыканий площадью до 5 м. кв.)	
3.09.	Устранение мелких неисправностей скатных кровель из штучных материалов (шифер, черепица и другие штучные материалы) (заделка трещин, устранение неплотностей в местах сопряжения с выступающими над крышей конструкциями, замена отдельных элементов кровель (асбестоцементных листов до 3 штук , черепицы до 10 штук) или их крепление к обрешетке)	<i>по мере необходимости</i>
3.10.	Устранение мелких неисправностей стальной кровли (промазка суриковой замазкой либо другим герметизирующим средством свищей, гребней стальной кровли до 5 м. кв. на площадь крыши в целом)	<i>по мере необходимости</i>
КЭ 4. Оконные и дверные заполнения (основные виды работ): (кроме работ в квартирах)		
4.00.	Проверка технического состояния окон и дверей при общих осмотрах	2 раза в год <в т. ч. при подготовке к условиям ОЗП года>
4.01.	Укрепление дверей	<i>по мере необходимости</i> <в т. ч. при подготовке к условиям ОЗП года>
4.02.	Замена разбитых стекол окон и дверей во вспомогательных помещениях, чердачных слуховых окон, окон подвального этажа (подвала), подполья (в том числе в прямках)	<i>по мере необходимости</i> <в т. ч. при подготовке к условиям ОЗП года>
4.03.	Укрепление отрывающихся дверных и оконных наличников, штапиков, притворных планок и скоб	<i>по мере необходимости</i> <в т. ч. при подготовке к условиям ОЗП года>
4.04.	Подтяжка ослабевших дверных петель	<i>по мере необходимости</i> <в т. ч. при подготовке к условиям ОЗП года>
4.05.	Крепление расшатавшихся дверных и оконных ручек, штанг и другой фурнитуры	<i>по мере необходимости</i> <в т. ч. при подготовке к условиям ОЗП года>
4.06.	Замена, установка устройств для самозакрывания дверей (кроме доводчиков дверей подъездов, в том числе входных, а также работ в квартирах и жилых помещениях в общежитиях)	<i>по мере необходимости</i>
4.07.	Устройство, ремонт, замена уплотнителя в притворах дверей, подстрагивание дверей, окон	<i>по мере необходимости</i>
4.08.	Регулировка, обслуживание дверных и оконных заполнений из профиля ПВХ, кроме работ в квартирах и	<i>по мере необходимости</i>

	жилых помещениях в общежитиях	
4.09.	Проверка технического состояния перегородок во вспомогательных помещениях при общих осмотрах	2 раза в год
4.10.	Закрытие слуховых окон, люков, входов (выходов) на крыши и в технические помещения (подвальный этаж (подвал), подполье, чердак, технический этаж, машинное помещение лифтов, электрощитовая и другие технические помещения), при необходимости с ремонтом, заменой запирающих устройств	по мере необходимости
КЭ 5. Лестничные марши, балконы и балконные ограждения, лоджии и ограждения, крыльца, зонты, козырьки над входами в подъезды и балконами верхних этажей (основные виды работ):		
5.00.	Проверка технического состояния лестничных маршей, балконов и балконных ограждений, лоджий, крылец, зонтов, козырьков над входами в подъезды и балконами верхних этажей при общих осмотрах	2 раза в год <в т. ч. при подготовке к условиям ОЗП года>
5.01.	Укрепление перил и других элементов лестниц	по мере необходимости
5.02.	Контрастная окраска ступеней лестничных маршей (входа в подъезд, в подъезде)	по мере необходимости
5.03.	Очистка козырьков над входами в подъезды от мусора и грязи	по мере необходимости
5.04.	Очистка козырьков балконов (лоджий), над входами в подъезды от наледи и сосулек	по мере необходимости
5.05.	Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок	по мере необходимости
5.06.	Замена, восстановление решёток, приспособлений для чистки обуви при входе в здание	по мере необходимости
Прочие работы:		
п. 1.	Ограждение опасных мест до устранения неисправностей	по мере необходимости
п. 2.	Эксплуатационные испытания наружных стационарных лестниц, ограждений крыш	не реже 1 раза в 5 лет
п. 3.	Установка, укрепление, замена защитных сеток (от грызунов, животных, птиц)	по мере необходимости

Примечание:

1. При проведении частичных осмотров выполняются работы по устранению незначительных неисправностей конструктивных элементов зданий (укрепление дверей и окон, подтяжка петель, укрепление открывающихся дверных и оконных наличников, штапиков, притворных планок и скоб и т. п.).
2. Частичные плановые осмотры строительных конструкций и внутренних инженерных систем

должны проводиться работниками эксплуатационных организаций, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт, **1 раз в год, но не реже 1 — го раза в 3 — и года.**

Календарные сроки общих и частичных плановых технических осмотров зданий устанавливаются собственником, руководителем эксплуатационной организации (юридическим лицом).

3. В случае необходимости, исходя из условий эксплуатации зданий, в зависимости от конструктивных особенностей здания и технического состояния его элементов, увеличение количества частичных осмотров отдельных строительных конструкций руководитель организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда, обосновывает потребность изменения осмотров и согласовывает с вышестоящей организацией.

4. В т. ч. при подготовке к условиям ОЗП и ВЛП года.

5. Указанные в таблицах виды работ с установленной периодичностью являются обязательными при выполнении комплекса работ по техническому обслуживанию. Исключение отдельных видов работ при выполнении комплекса работ по техническому обслуживанию не допускается.

Где это сказано?

«Приложение к постановлению Министерства жилищно — коммунального хозяйства Республики Беларусь от 20.05.2013 N 12 “Перечень работ по техническому обслуживанию и периодичность их выполнения” (в ред. постановлений Минжилкомхоза от 30.06.2017 N 10, от 17.09.2019 N 14, от 03.08.2021 N 13)».

Приложение А. Отраслевые нормы времени, нормы обслуживания и нормы расхода материалов на техническое обслуживание конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования жилых домов, зданий общежитий. Утверждены приказом Министерства жилищно — коммунального хозяйства Республики Беларусь от 15 июня 2021 г. № 44

Вместе с тем в соответствии с требованиями ТКП 628 — 2018 (33040) «Аварийно — техническое обслуживание инженерных систем и оборудования в жилищном фонде Республики Беларусь. Организация и порядок проведения. Основные требования», эксплуатационным организациям необходимо проводить (по мере возникновения) работы по устранению (локализации) аварийных ситуаций возникающие в жилом фонде.

Согласно ТКП 628 — 2018 (33040) «Аварийно — техническое обслуживание инженерных систем и оборудования в жилищном фонде Республики Беларусь. Организация и порядок проведения. Основные требования», разработан классификатор технологических нарушений и аварийных ситуаций на внутридомовых инженерных системах и конструктивных элементах жилых домов (зданий), а также приведён рекомендуемый перечень работ со сроками устранения возникших аварийных или иных ситуациях, возникающих в период технической эксплуатации жилых объектов недвижимости (смотрите классификатор А 0. (инженерные системы и оборудования. Таблица А. 0 — А. 2), А. 1 (строительные конструкции и элементы. Таблица А. 3) ниже).

Классификатор технологических нарушений и аварийных ситуаций на внутридомовых инженерных системах и конструктивных элементах жилых домов (зданий)

А. 0. Классификатор технологических нарушений и аварийных ситуаций на внутридомовых инженерных системах жилых домов (зданий)

Таблица А. 0

Вид жилищно - коммунальной услуги (далее - ЖКУ)	Время прибытия аварийно - восстановительных групп на место аварии	Вид неисправности (технологического нарушения)
0	1	2
0. Горячее и холодное водоснабжение	30 минут	Залитие из вышерасположенной квартиры или с технического этажа
		Течь полотенцесушителя
		Течь вертикального участка (стояка) водоснабжения
		Течь соединительного узла приборов индивидуального учёта расхода воды
		Течь инженерных систем и оборудования в подвале (техническом подполье)
		Течь трубопроводов и оборудования, в том числе пожарных гидрантов в местах общего пользования
		Низкое давление воды на вводе в газовый водонагреватель
1. Водоотведение (канализация)	30 минут	Засор внутридомовой канализации, в том числе вертикальных участков
		Течь из канализационной сети в квартире
		Нарушение герметичности в местах соединения канализационного разветвителя с канализационным стояком (течь гребенки в месте соединения со стояком в квартире)
		Непрерывное поднятие воды в санитарных приборах
		Течь ливневой канализации (при затяжных дождях)
2. Центральное отопление	30 минут	Залитие из системы отопления вышерасположенной квартиры или с технического этажа
		Течь из системы отопления в квартире
		Течь из системы отопления со вспомогательных помещений
		Течь из вертикальных участков (стояков) отопления

		Течь из системы отопления в подвале (техническом подполье)
3. Электроснабжение и электротехнические устройства	30 минут	Отсутствие электроснабжения однофазных потребителей здания, сооружения (отсутствует напряжение во всем жилом доме)
		Электропитание однофазных потребителей жилого дома (здания) превышает допустимое – 250 В
		Искрение в этажном (квартирном) электрощитке
		Мерцания освещения в квартире
		Неравномерность подачи электропитания на электрооборудование помещения (перепад напряжения в квартире)
		Неисправность оборудования в этажном (квартирном) электрощитке
		Отсутствие подачи электропитания на электрооборудование лифта
		Залитие водой этажных щитков и электрощитовой при неисправности кровли (при обильных осадках и после стихийных бедствий)
4. Газоснабжение	30 минут	Запах газа во вспомогательных помещениях, и в местах общего пользования

Таблица А. 1

Вид жилищно - коммунальной услуги (далее - ЖКУ)	Время прибытия аварийно - восстановительных групп на место аварии	Вид неисправности (технологического нарушения)
0	1	2
0. Горячее и холодное водоснабжение	90 минут	Отсутствие холодной воды
		Отсутствие горячей воды
		Низкая температура горячей воды (при наличии не менее трёх заявок по одному стояку горячего водоснабжения)
		Высокая температура горячей воды (при наличии не менее трёх заявок по одному стояку горячего водоснабжения)

1. Водоотведение (канализация)	90 минут	Течь из канализационной системы в подвале (техническом подполье)
		Периодическое поднятие воды в санитарных приборах
		Запах канализации из вспомогательных помещений или квартире (появление и постоянное усиление запаха канализационной системы)
3. Центральное отопление	90 минут	Температура воздуха в квартире ниже санитарных норм (при наличии не менее трёх заявок по одному стояку центрального отопления)
		Отсутствие отопления в квартире (холодные батареи)
		Высокая температура отопления (перегрев отопительных приборов) (при наличии не менее трёх заявок по одному стояку центрального отопления)
		Развоздушивание системы отопления (при наличии не менее трёх заявок по одному стояку центрального отопления)
4. Электроснабжение и электротехнические устройства	90 минут	Отсутствие освещения и (или) электроэнергии в квартире
		Отсутствие напряжения на электроплиту
		Повышенный шум при работе электрооборудования электрощитовой

Таблица А.2

Вид жилищно – коммунальной услуги (далее – ЖКУ)	Время прибытия аварийно – восстановительных групп на место аварии	Вид неисправности (технологического нарушения)
0	1	2
1. Горячее и холодное водоснабжение	180 минут	Низкое давление горячей и (или) холодной воды
		Повышенный шум при функционировании оборудования и трубопроводов систем горячего, холодного водоснабжения
2. Водоотведение (канализация)	180 минут	Нарушение герметичности (непроходимость) мест соединения канализационных трубопроводов с выпуском в колодец, течь канализационного выпуска

3. Центральное отопление	180 минут	Не полный прогрев или отсутствие прогрева отдельных отопительных приборов
		Повышенный шум при функционировании оборудования теплового узла
4. Электроснабжение и электротехнические устройства	180 минут	Отсутствие освещения на лестничной клетке (по стояку)
		Отсутствие освещения в тамбуре (по стояку)
		Отсутствие освещения у лифта (по стояку)
		Отсутствие освещения в одной из жилых комнат

А. 1. Классификатор аварийных ситуаций конструктивных элементов жилых домов (зданий)**Таблица А. 3**

№ п./п.	Вид неисправности (технологического нарушения)	Время прибытия аварийно - восстановительных групп на место аварии
0	1	2
1.	Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая безопасности людей (немедленное ограждение опасной зоны)	30 минут
2.	Утрата связи отдельных элементов наружной облицовки стен с поверхностью наружных стен, угрожающая безопасности людей (немедленное ограждение опасной зоны)	30 минут
3.	Утрата связи отдельных элементов и изделий, различного назначения, установленных на фасадах зданий с поверхностью наружных стен, отслоившиеся элементы отделки фасадов, разрушение парапетов, карнизов угрожающая безопасности людей (немедленное ограждение опасной зоны)	30 минут
4.	Повреждение балконов, козырьков и балконных ограждений (немедленное ограждение опасной зоны и запрет использования балконов по назначению)	30 минут

5.	Отсутствие тяги дымовых и вентиляционных каналов (немедленное прекращение пользованием газоиспользующего оборудования)	30 минут
----	--	----------

В порядке аварийного обслуживания могут выполняться работы по техническому обслуживанию, рекомендуемая периодичность и перечень работ приведён в таблице Б. 0.

Таблица Б. 0

Перечень работ по техническому обслуживанию, выполняемых в порядке аварийного обслуживания

№ п./п.	Работы по техническому обслуживанию	Периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию
0	1	2
0. Работы, выполняемые в порядке аварийного обслуживания:		
Инженерные системы и оборудования:		
0.0.	Замена сгонов на трубопроводе	<i>по мере необходимости</i>
0.1.	Установка бандажей на трубопроводе	<i>по мере необходимости</i>
0.2.	Ликвидация засора канализации внутри строения (кроме работ в квартирах и жилых помещениях в общежитиях)	<i>по мере необходимости</i>
0.3	Ликвидация засора канализационных труб (лежаков) до первого колодца	<i>по мере необходимости</i>
0.4.	Заделка свищей и зачеканка растресбов (кроме работ в квартирах)	<i>по мере необходимости</i>
0.5.	Замена трубопроводов локальными участками до 2 м. п. включительно (кроме работ в квартирах)	<i>по мере необходимости</i>
0.6.	Ремонт и замена аварийно – поврежденной запорной арматуры	<i>по мере необходимости</i>
0.7.	Ликвидация течи путём уплотнения соединения труб, арматуры и нагревательных приборов	<i>по мере необходимости</i>
0.8.	Выполнение сварочных работ	<i>по мере необходимости</i>
0.9.	Замена вышедших из строя предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, магнитных пускателей, замена плавких вставок, замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов на домовых вводно – распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрических щитах	<i>по мере необходимости</i>
0.10.	Откачка воды из подвала	<i>по мере необходимости</i>

0.11.	Разработка грунта	<i>по мере необходимости</i>
0.12.	Пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами, электропроводкой	<i>по мере необходимости</i>
0.13.	Отключение трубопроводов здания, стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков системы отопления, горячего и холодного водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности	<i>по мере необходимости</i>
0.14.	Ограждение опасных мест до устранения неисправностей	<i>по мере необходимости</i>
0.15.	Осмотр инженерных систем, санитарно – технического, электротехнического оборудования	<i>по мере необходимости</i>
0.16.	Регулировка, наладка системы центрального отопления и горячего водоснабжения (систем автоматического регулирования подачи теплоносителя, насосов, клапанов и иного оборудования) в случаях сбоев в работе	<i>по мере необходимости</i>
0.17.	Перевод в ручной режим системы автоматического регулирования подачи теплоносителя в случаях сбоев в работе	<i>по мере необходимости</i>
0.18.	Укрепление, герметизация мусороприемных клапанов	<i>по мере необходимости</i>
0.19.	Ремонт и замена шкафов пожарных гидрантов, уплотнение соединений, замена запорной арматуры системы пожаротушения	<i>по мере необходимости</i>

Где это сказано?

п. п. 1.12 Раздел 1 «Приложение к постановлению Министерства жилищно – коммунального хозяйства Республики Беларусь от 20.05.2013 N 12 “Перечень работ по техническому обслуживанию и периодичность их выполнения” (в ред. постановлений Минжилкомхоза от 30.06.2017 N 10, от 17.09.2019 N 14, от 03.08.2021 N 13)»

Рекомендуемые сроки устранения аварий инженерных систем и оборудования жилых домов (зданий) приведён в таблице Б. 1.

Таблица Б. 1**Сроки устранения аварий на инженерных системах и оборудовании жилых домов (зданий)**

№ п.п.	Вид аварийных работ	Предельный срок выполнения работ*	Примерный состав работ
0	1	2	3
0.0.	Прочистка лежака	2 часа	Доступ к месту произведения работ. Осмотр и выявление причины засора.

			Прочистка лежака с помощью ручного инвентаря. Проверка работоспособности системы. Удаление отходов с места производства работ.
0.1.	Прочистка стояка	2 часа	Доступ к месту производства работ. Осмотр и выявление причины засора. Прочистка стояка ручным инвентарем (вантузом, тросом). При необходимости использование растворяющих веществ. Проверка работоспособности системы. Удаление отходов с места производства работ.
0.2.	Замена участка стояка (без пробивки отверстий, борозд и т. п.)	4 часа	Доступ к месту производства работ. Осмотр. Отключение стояка. Расчистка места производства работ. Разбор участка сборного стояка. Установка нового участка сборного стояка. При необходимости вырезка дефектного участка стояка и врезка нового участка. Включение стояка. Проверка работоспособности системы.
0.3.	Замена участка стояка (с пробивкой отверстий, борозд и т. п.)	8 часов	Доступ к месту производства работ. Осмотр. Отключение стояка. Расчистка места производства работ. Разбор участка сборного стояка. Установка нового участка сборного стояка. При необходимости вырезка дефектного участка стояка и врезка нового участка. Включение стояка. Проверка работоспособности системы. При необходимости пробивки отверстий в плитах перекрытия,

			разборки конструктивных элементов зданий.
0.4.	Замена участков трубопроводов	8 часов	Отключение инженерной системы.
			Доступ к месту производства работ. При необходимости откачка воды и проветривание помещения.
			Осмотр.
			Расчистка места производства работ, при необходимости разборка участков отдельных конструкций.
			Вырезка дефектного участка трубопровода.
			Врезка нового участка трубопровода.
			Включение системы.
			Проверка работоспособности системы.
			Удаление отходов с места производства работ.
0.5.	Замена вентиля	2 часа	Доступ к месту производства работ.
			Отключение участка трубопровода от системы.
			Снятие непригодного вентиля.
			Очистка резьбы.
			Установка нового вентиля.
			Проверка работоспособности вентиля.
			Удаление отходов с места производства работ.
0.6.	Замена задвижки	8 часов	Отключение инженерной системы.
			Доступ к месту производства работ.
			При необходимости откачка воды и проветривание помещения.
			Осмотр.
			Расчистка места производства работ, при необходимости разборка участков отдельных конструкций.
			Снятие непригодной задвижки.
			Врезка новой задвижки.
			Включение системы.
			Проверка работоспособности системы.
			Удаление отходов с места

			производства работ.
0.7.	Установка сгонов, врезка пробковых кранов в стояке отопления	4 часа	Доступ к месту производства работ.
			Отключение системы.
			Врезка нового сгона или пробкового крана.
			Проверка работоспособности.
			Удаление отходов с места производства работ.
0.8.	Устранение течи из стояка (без замены участков) и сантехоборудования (без замены сантехоборудования)	2 часа	Доступ к месту производства работ.
			Отключение системы.
			Установка хомута на поврежденное место в стояке.
			Герметизация швов хомута.
			Заделка мест течи в сантехоборудовании (замена прокладки, герметизация места течи, подтяжка крепежа и др.).
			Включение стояка.
			Проверка работоспособности.
0.9.	Устранение течи из трубопровода горячего водоснабжения (без замены участка трубопровода)	6 часов	Удаление отходов с места производства работ.
			Отключение системы. При необходимости откачивание воды, проветривание помещения.
			Доступ к месту производства работ.
			Установка хомута на поврежденное место.
			Сварка швов хомута.
			Включение системы.
			Проверка работоспособности.
0.10.	Устранение течи из трубопровода холодного водоснабжения (без замены участка трубопровода)	4 часа	Удаление отходов с места производства работ.
			Отключение системы.
			Доступ к месту производства работ.
			Установка хомута на поврежденное место.
			Сварка швов хомута.
			Включение системы.
			Проверка работоспособности.
			Удаление отходов с места

			производства работ.
0.11.	Устранение течи воды в мусоропроводе, на лестничных клетках	2 часа	Доступ к месту производства работ.
			Заделка и герметизация мест протечки.
			Удаление отходов с места производства работ.
0.12.	Откачка воды из подвала	2 часа	Доступ к месту производства работ.
			Размещение машин и механизмов.
			Установка насосов для откачки.
			Развертывание шлангов.
			Включение насосов.
			Откачка воды.
0.13.	Сварочные работы	4 часа	Доступ к месту производства работ.
			Размещение сварочного аппарата и/или оборудования для газовой резки.
			Проведение операций по газовой сварке и электросварке на металлических элементах вспомогательных помещениях зданий.
0.14.	Устранение неисправности в электрических сетях, аппаратах и устройствах	2 часа	Доступ к месту производства работ.
			Осмотр и выявление неисправностей и дефектов.
			Замена пришедших в негодность электрических аппаратов, устройств и/или участков сети.
			Проверка работоспособности системы электроснабжения.
0.15.	Восстановление пропускной способности участков водоотведения (прочистка канализации высоким давлением) по аварийной заявке Заказчика	4 часа	Доступ к месту производства работ.
			Осмотр и выявление причин засора.
			Прочистка канализации высоким давлением.
			Откачка канализации.
			Проверка работоспособности систем.
			Проверка установки запорных устройств (люков).
Примечание — Предельный срок установлен с момента начала производства работ на объекте до окончания работ.			

Где это сказано?

приложение Б, ТКП 628 — 2018 (33040) «Аварийно — техническое обслуживание инженерных систем и оборудования в жилищном фонде Республики Беларусь. Организация и порядок проведения. Основные требования»

Все аварийно — восстановительных работы, в том числе выполняемые в рамках технического обслуживания должны фиксироваться в специальном журнале, форма журнала приведена в приложение Д ТКП 628 — 2018 (33040) «Аварийно - техническое обслуживание инженерных систем и оборудования в жилищном фонде Республики Беларусь. Организация и порядок проведения. Основные требования».

Техническая эксплуатация и обслуживание инженерных систем и оборудования здания

Водопровод (ХВС, ГВС) и канализация (водоотведения)

Вентиляции

Отопления

Электроснабжения

Мусороудоления

Разделом 9 СН 1.04.01 — 2020 «Техническое состояние зданий и сооружений» определено, что все инженерные системы жизнеобеспечения здания должны быть работоспособные и обеспечивать бесперебойную подачу коммунальных услуг (водоснабжение и водоотведение (канализация), мусороудоления, отопления и вентиляция, электроснабжения и так далее) до потребителя. Учитывая важность наличия инженерных систем и оборудования здания к ним предъявляются определённые эксплуатационно — технические требования к их состоянию и функционированию.

Техническая эксплуатация и обслуживание систем холодного водоснабжения

Системы внутреннего холодного водоснабжения (далее — ХВС) зданий должны обеспечивать бесперебойную подачу воды к санитарно — техническим приборам, водоразборной арматуре, пожарным кранам и технологическому оборудованию в течение всего периода эксплуатации водопровода.

Вода должна соответствовать нормативам безопасности питьевой воды; количество воды и необходимый напор у потребителя определяют в соответствии с СН 4.01.03 – 2019 «Системы внутреннего водоснабжения и канализации зданий».

Все трубопроводные соединения, водоразборная и трубопроводная арматура должны быть герметичны и не должны иметь утечек.

При работе внутреннего водопровода не должны возникать шум и вибрация.

Трубопроводы должны быть прочно закреплены к строительным конструкциям.

Техническое состояние системы внутреннего противопожарного водопровода должно соответствовать требованиям ТНПА.

Трубопроводы системы холодного водоснабжения и их соединения должны быть герметичными, защищенными от конденсационной влаги и не должны иметь коррозии.

Водоприемные колодцы следует очищать от выпадающих на дно наносов по мере их накопления, **но не реже чем 1 раз в год.**

Проверку состояния арматуры самотечных, промывных, всасывающих грязевых труб, приемных клапанов, сеток **следует производить не реже чем 2 раза в год.**

Где это сказано?

п. п. 9.1.1 – 9.1.7, 9.1.9 – 9.1.10, п. 9.1 Раздел 9 СН 1.04.01 – 2020 «Техническое состояние зданий и сооружений»

Техническая эксплуатация и обслуживание систем горячего водоснабжения

Системы горячего водоснабжения (далее — ГВС) зданий должны соответствовать требованиям СН 4.01.03 — 2019 «Системы внутреннего водоснабжения и канализации зданий», СП 1.03.02 — 2020 «Монтаж внутренних инженерных систем зданий и сооружений» и обеспечивать бесперебойную подачу горячей воды требуемой температуры расчётному количеству водопотребителей.

Температура воды, подаваемой в системы горячего водоснабжения (в местах водоразбора), должна соответствовать требованиям ТНПА (температура горячей воды, полученная потребителем, составляет: не менее + 50 градусов Цельсия, но не более + 75 градусов Цельсия, за исключением перерывов, предусмотренных законодательными актами).

СПРАВОЧНО: п. п. 3.2 п. 3 Приложение 3 к постановлению Совета Министров Республики Беларусь 27.01.2009 N 99 (в редакции постановления Совета Министров Республики Беларусь 16.11.2020 N 654) Критерии качества жилищно — коммунальных услуг.

п. п. 18.10 Раздел 18 ТКП 458 — 2012 «Правила технической эксплуатации теплоустановок и тепловых сетей потребителей»

Качество воды должно соответствовать требованиям санитарных норм и правил, гигиенических нормативов, регламентирующих качество воды.

СПРАВОЧНО: п. п. 2.1.4. Питьевая вода и водоснабжение населённых мест, Санитарные правила и нормы «СанПиН 10 — 124 РБ 99», утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача Республики Беларусь от 19 октября 1999 г. N 46 (в ред. постановлений Главгоссанврача от 09.10.2006 N 119, Минздрава от 14.12.2007 N 164).

Водоподогреватели и трубопроводы системы горячего водоснабжения должны быть постоянно наполнены водой.

Трубопроводы и оборудование систем горячего водоснабжения, расположенные в неотапливаемых помещениях, должны иметь неповрежденную тепловую изоляцию.

При использовании деаэраторов атмосферного давления или вакуумных деаэраторов для снижения содержания кислорода в воде системы горячего водоснабжения должны быть оборудованы средствами контроля и автоматики.

Должен быть обеспечен установленный уровень шума в помещениях в соответствии с проектной документацией и требованиями ТНПА.

Где это сказано?

п. п. 9.2.1 - 9.2.6 п. 9.2 Раздел 9 СН 1.04.01 — 2020 «Техническое состояние зданий и сооружений»

Ежегодно перед началом отопительного сезона, после окончания ремонта системы горячего водоснабжения, система должна быть подвергнута гидравлическим испытаниям:

— давлением, равным рабочему в системе плюс 0,5 МПа, но не более 1 МПа.

Системы считаются выдержавшими испытание, если во время их проведения:

— не обнаружено «потения» сварных швов или течи из нагревательных приборов, трубопроводов, арматуры и прочего оборудования;

— падение давления в течение 10 мин. не превысило 0,05 МПа.

Где это сказано?

абз. 5 п. п. 20.10, абз. 5 п. 20.13 Раздел 20 ТКП 458 — 2012 «Правила технической эксплуатации теплоустановок и тепловых сетей потребителей»

СПРАВОЧНО:

Техническая эксплуатация баков — аккумуляторов горячей воды, основные требования.

1. После окончания монтажа или ремонта баков — аккумуляторов должны быть проведены их испытания.

На каждый принятый в эксплуатацию бак должен быть составлен паспорт.

2. Гидравлическое испытание баков — аккумуляторов производится путём заполнения их водой до уровня, предусмотренного проектом.

По мере заполнения бака необходимо наблюдать за состоянием его конструкций и сварных соединений.

При обнаружении течи из — под днища или появлении мокрых пятен на поверхности отмотки следует прекратить испытания, слить воду, установить и устранить причину течи. Бак считается выдержавшим испытания, если по истечении 24 ч на его поверхности или по краям днища не обнаружено течи и уровень воды в баке не снижался. Выявленные во время испытаний мелкие дефекты должны быть устранены. После устранения дефектов должно быть проведено повторное гидравлическое испытание.

3. Баки — аккумуляторы должны заполняться водой с температурой **не выше 95° С**. Вновь смонтированные баки, а также баки после ремонта и внутреннего осмотра должны заполняться водой с температурой **не выше 45° С** при температуре наружного воздуха **не ниже минус 10°С**.

Скорость заполнения баков водой должна соответствовать пропускной способности вестовой трубы. При заполнении баков присутствие в охранной зоне персонала запрещается.

4. Эксплуатация баков — аккумуляторов без антикоррозийной защиты внутренней поверхности **запрещается**.

5. Предельный уровень заполнения баков — аккумуляторов, запроектированных без тепловой изоляции, при наложении изоляции должен быть снижен на высоту, эквивалентную массе тепловой изоляции, которая должна быть нанесена на бак — аккумулятор.

6. Оценка состояния баков — аккумуляторов и определение их пригодности к дальнейшей эксплуатации должны выполняться **ежегодно** при отключенном баке путём визуального осмотра его конструкций, основания, компенсирующих устройств, подводящих и отводящих трубопроводов, вестовых труб с составлением акта по результатам осмотра, подписываемого ответственным за исправное состояние и безопасную эксплуатацию теплоустановок и тепловых сетей.

Осмотр баков, защищенных от коррозии герметическим покрытием, производится при замене последнего.

7. Инструментальное обследование конструкций бака — аккумулятора с определением толщины стенок необходимо производить **не реже 1 — ого раза**

в три года.

При коррозионном износе стен и дна бака **на 20 %** их проектной толщины и более дальнейшая эксплуатация бака независимо от характера износа и размера площади, подвергшейся коррозии, **запрещается**.

8. Наружный осмотр баков — аккумуляторов следует проводить **ежедневно**, с визуальным контролем состояния тепловой изоляции подводящих и отводящих трубопроводов, компенсирующих устройств и другого оборудования, а также отсутствия течей. Выявленные дефекты **должны быть немедленно устранены**, а если это не представляется возможным, бак должен быть выведен из работы.

Электрическая схема сигнализации на баке должна опробоваться **ежемесячно**.

9. Вокруг баков — аккумуляторов должна быть определена охранная зона и установлены знаки, запрещающие нахождение в данной зоне лиц, не имеющих непосредственного отношения к эксплуатации баков.

Помимо проверки на плотность все подогреватели должны подвергаться тепловым испытаниям на производительность **не реже 1 — го раза в пять лет**.

В системе горячего водоснабжения (по открытой или закрытой схеме) качество воды должно соответствовать санитарным нормам.

Где это сказано?

Раздел 17, абз. 1, 2 п. п. 18.9 ТКП 458 — 2012 «Правила технической эксплуатации теплустановок и тепловых сетей потребителей»

В соответствии с п. п. 1.3 Раздел № 1 Приложение к постановлению Министерства жилищно — коммунального хозяйства Республики Беларусь от 20.05.2013 N 12 (в ред. постановлений Минжилкомхоза от 30.06.2017 N 10, от 17.09.2019 N 14, от 03.08.2021 N 13), определён «Перечень работ по техническому обслуживанию и периодичность их выполнения», согласно данного требования установлена следующая периодичность для **систем водоснабжения** жилых домов (смотрите таблицу № 1.1):

Таблица № 1.1

Поддержание в исправном и работоспособном состоянии инженерных систем и оборудования, обеспечение установленных параметров и режимов их работы

№ п.п.	Работы выполняемые в период технического обслуживания жилых домов	Периодичность выполнения работ
0	1	2
1. Система холодного и горячего водоснабжения (основные виды работ):		
1.1.	Проверка технического состояния систем горячего и холодного водоснабжения при общих осмотрах	2 раза в год
1.2.	Осмотр запорно – регулирующей арматуры в подвальных этажах (подвалах), подпольях, чердаках, технических этажах при общих	2 раза в год

	осмотрах	
1.3.	Осмотр водоподогревателя (теплообменника)	1 раз в год
	Устранение незначительных неисправностей в системах горячего и холодного водоснабжения (замена прокладок в водопроводных (водоразборных) кранах, гибких шлангах, устранение засоров, набивка сальников, очистка фильтров, укрепление теплоизоляции, восстановление теплоизоляции на отдельных участках трубопровода до 2 м. п., устранение течей трубопроводов, запорной арматуры, задвижек, водоподогревателя, смесителей, гибких шлангов и другие работы (кроме работ в квартирах и жилых помещениях в общежитиях)	по мере необходимости (в т. ч. при подготовке к условиям ОЗП года)
1.4.	Гидравлическое испытание систем горячего и холодного водоснабжения, водоподогревателей (теплообменников) системы горячего водоснабжения	1 раз в год (в т. ч. при подготовке к условиям ОЗП года)
1.5.	Промывка систем горячего и холодного водоснабжения	по мере необходимости
1.6.	Проверка работы приборов группового учёта холодного и горячего водоснабжения, тепловой энергии, системы автоматического регулирования тепловой энергии, системы дистанционного съёма показаний	в соответствии с графиками (в т. ч. при подготовке к условиям ОЗП года)
1.7.	Консервация поливочных систем	1 раз в год (в т. ч. при подготовке к условиям ОЗП года)
1.8.	Расконсервирование поливочной системы	1 раз в год (в т. ч. при подготовке к условиям весенне – летнего периода года (далее – ВЛП), так и ОЗП года)
1.9.	Утепление наружных водоразборных кранов	1 раз в год (в т. ч. при подготовке к условиям ОЗП года)
1.10.	Профилактическое обслуживание запорно – регулирующей арматуры (притирка запорной арматуры, набивка сальников, замена прокладок в водопроводных кранах,	1 раз в год (в т. ч. при подготовке к условиям ОЗП года)

	обслуживание задвижек)	
1.11.	Укрепление кронштейнов (опор) крепления трубопроводов (кроме работ в квартирах)	по мере необходимости
1.12.	Уплотнение сгонов без разборки	по мере необходимости (в т. ч. при подготовке к условиям ОЗП года)
1.13.	Ликвидация воздушных пробок	по мере необходимости (в т. ч. при подготовке к условиям ОЗП года)
1.14.	Поверка групповых приборов учёта тепловой энергии (ГВС) и контрольно - измерительных приборов с их снятием и установкой	в соответствии с требованиями изготовителя (в т. ч. при подготовке к условиям ОЗП года)
1.15.	Осмотр водоразборных кранов в общежитиях (кроме работ в жилых помещениях)	1 раз в год
1.16.	Ремонт и замена арматуры смывных бачков в общежитиях (кроме работ в жилых помещениях)	по мере необходимости
1.17.	Регулировка смывных бачков в общежитиях (кроме работ в жилых помещениях)	по мере необходимости
1.18.	Ремонт и замена оголовков гибких шлангов душа и соединений к ним в общежитиях (кроме работ в жилых помещениях)	по мере необходимости
1.19.	Замена гибких шлангов и соединений к ним в общежитиях (кроме работ в жилых помещениях)	по мере необходимости
1.20.	Установка и замена запорной арматуры диаметром до 50 мм, водопроводных (водозаборных) кранов (кроме работ в квартирах и жилых помещениях в общежитиях)	по мере необходимости
1.21.	Замена повреждённых участков трубопровода до 2 м. п. включительно	по мере необходимости
1.22.	Ремонт, замена (при отсутствии возможности проведения ремонта) полотенцесушителя, установленного в жилом помещении в соответствии со строительным проектом здания	по мере необходимости
1.23.	Снятие показаний групповых приборов учета расхода воды	1 раз в месяц
1.24.	Снятие показаний контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров)	по мере необходимости

Где это отражено?

Приложение А. Отраслевые нормы времени, нормы обслуживания и нормы расхода материалов на техническое обслуживание конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования жилых домов, зданий общежитий. Утверждены приказом Министерства жилищно – коммунального хозяйства Республики Беларусь от 15 июня 2021 г. № 44

Техническая эксплуатация и обслуживание систем водоотведения (канализации)

Системы внутренней канализации зданий должны соответствовать требованиям СН 4.01.03 – 2019 «Системы внутреннего водоснабжения и канализации зданий» и СП 1.03.02 – 2020 «Монтаж внутренних инженерных систем зданий и сооружений» и обеспечивать бесперебойный приём и отведение сточных вод от установленных санитарно – технических приборов и технологического оборудования.

Эксплуатация систем внутренней канализации и водостоков, выполненных из полиэтиленовых, поливинилхлоридных и полиэтиленовых труб низкой плотности, должна осуществляться в соответствии с ТКП 45 – 4.01 – 29 – 2006 (02250) «Сети водоснабжения и канализации из полимерных труб. Правила монтажа» и другими ТНПА.

Температура сточных вод, поступающих в систему канализации, выполненную из пластмассовых труб, должна соответствовать проектной документации и требованиям ТНПА.

Систему канализации необходимо эксплуатировать с соблюдением следующих требований:

- трубопроводы и их соединения должны быть герметичны;
- гидравлические затворы санитарных приборов не должны иметь дефектов;
- санитарные приборы, ревизии, прочистки, трапы и арматура должны быть технически исправны.

Не допускается эксплуатация систем канализации зданий в случаях:

- не герметичности крышек ревизий и прочисток или их отсутствия;
- неисправности вентиляции канализационной сети или её отсутствия;
- ослаблений уплотнения стыков (раструбов) труб;
- наличия пробоин и трещин в трубопроводах и гидравлических затворах (сифонах);
- образования контруклонов трубопроводов;
- просадки канализационных трубопроводов и выпусков в дворовую канализационную сеть;
- образования конденсата на поверхности трубопроводов канализации;
- обмерзания оголовков канализационных вытяжек.

Наружные канализационные сети и сооружения должны обеспечивать бесперебойный приём сточных вод, отведение их на очистные сооружения и надлежащую очистку.

Запрещается перегружать канализационные сети; наполнение стоков в них не должно превышать расчётные значения.

Смотровые колодцы и камеры должны быть доступны для технического осмотра и проведения необходимых работ. Люки канализационных колодцев должны быть постоянно закрыты.

Где это сказано?

п. п. 9.3.1 – 9.3.8 п. 9.3 Раздел 9 СН 1.04.01 – 2020 «Техническое состояние зданий и сооружений»

В соответствии с Приложением к постановлению Министерства жилищно — коммунального хозяйства Республики Беларусь от 20.05.2013 N 12 (в ред. постановлений Минжилкомхоза от 30.06.2017 N 10, от 17.09.2019 N 14, от 03.08.2021 N 13), определён Перечень работ по техническому обслуживанию и периодичность их выполнения, согласно данного требования установлена следующая периодичность для систем водоотведения (канализация), жилых домов (смотрите таблицу № 1.2):

Таблица № 1.2

Поддержание в исправном и работоспособном состоянии инженерных систем и оборудования, обеспечение установленных параметров и режимов их работы

N п./п.	Работы выполняемые в период технического обслуживания жилых домов	Периодичность выполнения работ
0	1	2
2. Система водоотведения (канализация) (основные виды работ):		
2.1.	Проверка технического состояния систем водоотведения (канализации) при общих осмотрах	2 раза в год
2.2.	Осмотр запорно – регулирующей арматуры в подвальных этажах (подвалах), подпольях, чердаках, технических этажах при общих осмотрах	2 раза в год
2.3.	Устранение незначительных неисправностей в системах водоотведения (канализации) (замена сифонов, отдельных участках трубопровода до 2 м. п., устранение течей трубопроводов, запорной арматуры, задвижек, сифонов и другие работы (кроме работ в квартирах и жилых помещениях в общежитиях)	по мере необходимости (в т. ч. при подготовке к условиям ОЗП года)
2.4.	Проверка исправности канализационных вытяжек	по мере необходимости
2.5.	Прочистка канализационных отступов и выпусков в канализационную сеть до первого канализационного колодца	по мере необходимости
2.6.	Устранение течи канализационных стояков (заделка стыков цементным раствором (зачеканка раструба), замена уплотнительных колец, замена прокладок канализационных ревизий)	по мере необходимости (в т. ч. при подготовке к условиям ОЗП года)
2.7.	Замена отдельных фасонных частей (тройников, отводов, колен, муфт и других) системы канализации (тройников,	по мере необходимости

	пятерников и других) (кроме работ в квартирах и жилых помещениях в общежитиях)	
2.8.	Замена повреждённых участков трубопровода до 2 м. п. включительно	по мере необходимости

Где это отражено?

Приложение А. Отраслевые нормы времени, нормы обслуживания и нормы расхода материалов на техническое обслуживание конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования жилых домов, зданий общежитий. Утверждены приказом Министерства жилищно — коммунального хозяйства Республики Беларусь от 15 июня 2021 г. № 44

Техническая эксплуатация и обслуживание систем вентиляции

Системы вентиляции и кондиционирования воздуха зданий должны соответствовать СН 4.02.03 — 2019 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха» и СП 1.03.02 — 2020 «Монтаж внутренних инженерных систем зданий и сооружений».

Эксплуатация систем вентиляции и кондиционирования воздуха зданий должна обеспечивать нормируемые показатели, характеризующие микроклимат и чистоту воздуха соответствующих помещений.

Эксплуатация систем вентиляции и кондиционирования воздуха должна осуществляться в соответствии с требованиями ТНПА.

Запрещается складировать различные материалы, оборудование в вентиляционных камерах.

Неисправности, выявленные при эксплуатации систем вентиляции и кондиционирования воздуха, которые могут привести к взрыву, пожару, отравлению людей и другим тяжёлым последствиям, должны быть немедленно устранены после обнаружения, другие неисправности — в плановом порядке.

Где это сказано?

п. п. 9.5.1 — 9.5.3, 9.5.5 — 9.5.6 п. 9.5 Раздел 9 СН 1.04.01 — 2020 «Техническое состояние зданий и сооружений»

Где это сказано?

п. п. 13.4 п. 13 Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых вспомогательных помещений, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21.05.2013 г. № 399

В рамках технического обслуживания жилых домов эксплуатирующей организацией обеспечивается проверка технического состояния вентиляционных и дымовых каналов (шахт), за исключением внутриквартирных.

Техническое обслуживание систем вентиляции, вентиляционных и дымовых каналов обеспечивается в соответствии с требованиями ТКП 629 — 2018 (33040) «Техническая

эксплуатация дымовых и вентиляционных каналов жилых домов. Организация и порядок проведения».

Согласно действующим ТНПА (СН 1.04.01 — 2020 «Техническое состояние зданий и сооружений» (п. п. 9.5.1 — 9.5.3, 9.5.5 — 9.5.6 п. 9.5 Раздел 9); СН 4.02.03 — 2019 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха»; СП 1.03.02 — 2020 «Монтаж внутренних инженерных систем зданий и сооружений»; ТКП 629 — 2018 (33040) «Техническая эксплуатация дымовых и вентиляционных каналов жилых домов. Организация и порядок проведения» (раздел 4)) техническая эксплуатация вентиляционных и дымовых каналов зданий должна осуществляться в соответствии с требованиями вышеперечисленных документов.

Техническая эксплуатация дымовых и вентиляционных каналов зданий включает:

- осмотры дымовых и вентиляционных каналов, в том числе с использованием видеоаппаратуры;
- техническое обслуживание дымовых и вентиляционных каналов;
- ремонт, в том числе восстановление герметичности дымовых и вентиляционных каналов и восстановление вентиляционных каналов (шахт) после самовольной перепланировки;
- контроль за соблюдением установленных правил пользования помещениями зданий.

Основными задачами при технической эксплуатации дымовых и вентиляционных каналов зданий являются:

- обеспечение работоспособности и безопасной эксплуатации дымовых и вентиляционных каналов зданий;
- обеспечение проектных режимов эксплуатации дымовых и вентиляционных каналов для поддержания расчетной температуры воздуха и кратности воздухообмена в помещениях жилых зданий.

Система технического обслуживания, содержания и ремонта дымовых и вентиляционных каналов должна обеспечивать:

- контроль за техническим состоянием дымовых и вентиляционных каналов зданий путём проведения технических осмотров;
- профилактическое техническое обслуживание, в том числе своевременную прочистку дымовых и вентиляционных каналов газовых отопительных котлов и газовых водогрейных колонок, текущий ремонт дымовых и вентиляционных каналов зданий;
- проведение необходимых работ по устранению аварий.

Где это сказано?

п. п. 4.5 — 4.7 раздел 4 ТКП 629 — 2018 (33040) «Техническая эксплуатация дымовых и вентиляционных каналов жилых домов. Организация и порядок проведения»

Периодическая (повторная) проверка состояния и прочистка дымовых и вентиляционных каналов зданий должна осуществляться в течение всего периода эксплуатации жилого дома.

Периодические (повторные) проверки и прочистки дымовых и вентиляционных каналов в жилых домах (жилых и (или) нежилых помещениях), принадлежащих гражданам на праве собственности, могут проводиться:

- для жилых домов, жилых и (или) нежилых помещений), оборудованных проточными

и ёмкостными газовыми водонагревателями, отопительными газовыми аппаратами с водяным контуром, котлами независимо от их конструкции — только специализированными организациями по заявкам собственников жилых домов (жилых и (или) нежилых помещений) и (или) их представителей с оформлением акта установленной формы;

— для жилых домов, жилых и (или) нежилых помещений), оборудованных печным отоплением — специализированными организациями и (или) собственниками жилых домов (жилых и (или) нежилых помещений) и (или) их представителями, прошедшими специальное обучение и допущенными по результатам обучения к выполнению указанных работ.

Система технического обслуживания и ремонта должна обеспечивать нормальное функционирование дымовых и вентиляционных каналов зданий в течение всего периода их эксплуатации. Сроки проведения ремонта дымовых и вентиляционных каналов следует определять на основе оценки их технического состояния.

Ремонт дымовых и вентиляционных каналов с целью восстановления герметичности дымовых и вентиляционных каналов **проводится в течение 3 — х дней**, начиная с даты выявления нарушения. До полного восстановления герметичности дымовых и вентиляционных каналов пользование проточными и ёмкостными газовыми водонагревателями, отопительными газовыми аппаратами с водяным контуром, котлами независимо от их конструкции **запрещается**.

Ремонт с восстановлением дымовых и вентиляционных каналов (шахт) **после выявления самовольной перепланировки** с нарушением целостности дымовых и вентиляционных каналов проводится собственником (арендатором) жилых домов, жилых и (или) нежилых помещений) за счёт собственных средств в сроки, установленные законодательством.

Контроль за соответствием процесса технической эксплуатации дымовых и вентиляционных каналов зданий установленным требованиям осуществляют:

— для жилых домов, жилых и (или) нежилых помещений), оборудованных проточными и ёмкостными газовыми водонагревателями, отопительными газовыми аппаратами с водяным контуром, котлами независимо от их конструкции — в форме эксплуатационного контроля (собственными силами эксплуатирующих организаций, собственников (арендаторов) жилых домов (жилых и (или) нежилых помещений) и (или) их представителей с оформлением акта установленной формы;

— для жилых домов, жилых и (или) нежилых помещений), оборудованных печным отоплением — специализированными организациями и (или) собственниками (арендаторами) жилых домов (жилых и (или) нежилых помещений) и (или) их представителями, прошедшими специальное обучение и допущенными по результатам обучения к выполнению указанных работ.

Где это сказано?

п. п. 4.10 — 4.11, 4.15 — 4.18 раздел 4 ТКП 629 — 2018 (33040) «Техническая эксплуатация дымовых и вентиляционных каналов жилых домов. Организация и порядок проведения»

Приказом руководителя эксплуатирующей организации все здания, находящиеся на балансе организации, закрепляются за структурными подразделениями (жилищными

эксплуатационными участками, службами). Начальники соответствующих подразделений, собственники (арендаторы) жилых домов (жилых и (или) нежилых помещений) и (или) их представители (уполномоченные лица) являются лицами, ответственными, в том числе, за правильную эксплуатацию дымовых и вентиляционных каналов. Указанными лицами должен быть составлен годовой план — график периодических (повторных) проверок и прочисток дымовых и вентиляционных каналов в жилых домах (жилых и (или) нежилых помещениях), принадлежащих гражданам на праве собственности с указанием их сроков и ответственных лиц, а также сводный укрупненный план — график работ по всем зданиям, состоящим на балансе предприятия.

Контроль за сохранностью дымовых и вентиляционных каналов зданий в процессе технической эксплуатации.

Где это сказано?

п. п. 4.21 раздел 4 ТКП 629 — 2018 (33040) «Техническая эксплуатация дымовых и вентиляционных каналов жилых домов. Организация и порядок проведения»

Эксплуатационный контроль за техническим состоянием дымовых и вентиляционных каналов здания должен осуществляться его собственником, эксплуатирующей организацией (ответственным эксплуатантом) путём проведения плановых и внеплановых (внеочередных) технических осмотров (далее — осмотров) собственными силами, а при необходимости — путём проведения обследования специализированной организацией.

Результаты осмотров заносятся в карту общих осмотров инженерных систем и конструктивных элементов жилых домов (форму смотрите в приложение Б ТКП 629 — 2018 (33040) «Техническая эксплуатация дымовых и вентиляционных каналов жилых домов. Организация и порядок проведения»).

Техническое обслуживание зданий должно осуществляться в соответствии с планами — графиками, разрабатываемыми на основе осеннего осмотра и уточняемыми по результатам весеннего осмотра, с учётом сведений диспетчерских служб о неисправностях дымовых и вентиляционных каналов, нарушениях параметров и режимов работы (температуры и кратности воздухообмена).

В процессе плановых осмотров осуществляют контроль за использованием и содержанием дымовых и вентиляционных каналов, выявление случаев самовольной перепланировки с нарушением целостности дымовых и вентиляционных каналов.

Эксплуатирующая организация (ответственный эксплуатант) в месячный срок по итогам осеннего осмотра должна:

- составить (при необходимости) планы текущего ремонта дымовых и вентиляционных каналов на следующий год;
- выдать предписания собственникам, пользователям и нанимателям помещений (в жилищном фонде) по производству ремонтных работ (при выявлении случаев самовольной перепланировки с нарушением целостности дымовых и вентиляционных каналов) за счёт собственных средств.

Периодичность частичных плановых осмотров должна устанавливаться собственником здания, эксплуатирующей организацией в зависимости от конструктивных особенностей здания и технического состояния его элементов.

Внеплановые осмотры следует производить после стихийных бедствий, аварий, капитального и текущего ремонтов кровли и при выявлении нарушений герметичности

дымовых и вентиляционных каналов. Результаты частичных плановых осмотров оформляют актами по установленной форме.

Обращаю Ваше внимание!

В процессе технических осмотров особое внимание следует уделить состоянию системы вентиляции чердаков, осмотрам оголовков дымовых каналов, проверкам состояния (наличие тяги) дымовых и вентиляционных каналов газовых отопительных котлов и газовых водогрейных колонок, **в первую очередь в зданиях, сроки эксплуатации которых составляют 40 и более лет**, и в которых капитальный ремонт в установленные сроки выполнен не был.

В случае обнаружения неисправностей, которые приводят к неудовлетворительной работе дымовых и вентиляционных каналов и (или) выявления самовольной перепланировки с нарушением целостности дымовых и вентиляционных каналов, ответственный эксплуатант обязан:

- немедленно прекратить эксплуатацию проточных и ёмкостных газовых водонагревателей, отопительных газовых аппаратов с водяным контуром, котлов независимо от их конструкции и принять меры по предупреждению несчастных случаев;

- немедленно уведомить газоснабжающую организацию, на балансе которой находится система газоснабжения жилого дома;

- принять меры по немедленному устранению причин нарушения герметичности дымовых и вентиляционных каналов.

К неисправностям, которые приводят к неудовлетворительной работе дымовых и вентиляционных каналов, относятся:

- засорение дымоходов и вентиляционных каналов строительным мусором, раствором, посторонними предметами;

- не плотность (нарушение герметичности) стенок дымовых каналов выше чердачного перекрытия и над крышей, в результате чего происходит резкое падение естественной тяги;

- недостаточное термическое сопротивление стенок дымохода, в результате чего преждевременно охлаждаются продукты сгорания, и прекращается тяга.

Где это сказано?

п. п. 5.1, 5.3 — 5.8 раздел 5 ТКП 629 — 2018 (33040) «Техническая эксплуатация дымовых и вентиляционных каналов жилых домов. Организация и порядок проведения»

Без наличия технического заключение о том, что переустройство и (или) перепланировка жилого помещения (нежилого помещения в жилом доме) не влияют на безопасность эксплуатируемого здания и выполнены в соответствии с требованиями ТНПА и согласия на переустройство и (или) перепланировку от местного исполнительного и распорядительного органа не допускается производить:

- переоборудование и перепланировку зданий (помещений), ведущих к повреждению несущих конструкций зданий, нарушению противопожарных норм и правил, нарушению работы инженерных систем и (или) установленного в нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, ухудшающих санитарно — гигиенические условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан в многоквартирном жилом доме или квартире;

- изменение конструктивных схем каркаса здания в целом или его отдельных частей.

Для защиты дымовых и вентиляционных каналов здания от воздействия

климатических факторов **в зимнее время не реже 1 — го раза в месяц**, а также в периоды резкого понижения температуры наружного воздуха организации, осуществляющие эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющие ЖКУ, уполномоченные лица, потребители газа должны обеспечить осмотр (и при необходимости — очистку от снега и наледи) оголовков дымовых каналов в целях предотвращения их обмерзания и закупорки.

При эксплуатации дымовых и вентиляционных каналов здания, выполненных из кирпича специальных блоков жаростойкого бетона **не допускаются** сколы, разрушение кладки, выпадение кирпича, разрушение защитного слоя бетона, раскрытие трещин более нормируемых величин, предусмотренных ТНПА.

Где это сказано?

п. п. 6.1.8 — 6.1.10 п. 6.1 раздел 6 ТКП 629 — 2018 (33040) «Техническая эксплуатация дымовых и вентиляционных каналов жилых домов. Организация и порядок проведения»

Дымовые каналы жилых домов с печным отоплением следует эксплуатировать, соблюдая следующие требования:

— перед началом отопительного сезона дымовые каналы, не зависимо от материала, из которого они изготовлены (кирпичные, асбестоцементные, гончарные, стальные, а также выполненные из специальных блоков жаростойкого бетона) должны быть проверены, отремонтированы и очищены от сажи и пыли.

С неисправными дымоходами и дымовыми трубами печи и отопительные устройства к эксплуатации не допускаются:

— очистку сажи дымоходов и дымовых труб комнатных печей необходимо производить перед началом и в течение отопительного сезона **через каждые 2 — а месяца;**

— регулярно проверять наличие тяги.

При эксплуатации дымовых каналов жилых домов с печным отоплением не допускается:

— использовать вентиляционные каналы в качестве дымоходов;
— крепить к дымовым трубам антенны радиоприемников и телевизоров;
— устраивать отверстия для прочистки в дымовых трубах, проходящих в пределах чердака.

При технической эксплуатации дымовых и вентиляционных каналов с естественным побуждением следует предусматривать мероприятия, исключающие «опрокидывание» тяги.

Причинами возникновения обратной тяги являются:

Где это сказано?

п. п. 6.2.2—6.2.3 п. 6.2 раздел 6 ТКП 629 — 2018 (33040) «Техническая эксплуатация дымовых и вентиляционных каналов жилых домов. Организация и порядок проведения»

— расположение оголовка дымового (вентиляционного) канала в зоне ветровой тени (зоне ветрового подпора), образованной коньком здания (выступающими частями зданий и высокими деревьями);

— недостаточное термическое сопротивление стенок дымохода, в результате чего преждевременно охлаждаются продукты сгорания;

— засорение дымоходов строительным мусором, раствором, посторонними предметами;

- неправильная конструкция каналов (наличие сужений и расширений, кренов, наклонов и неправильных оголовков);
- промерзание, обмерзание и закупорка оголовков каналов снегом, наледью;
- не плотность (нарушение герметичности) стенок дымовых каналов выше чердачного перекрытия и над крышей, в результате чего происходит резкое падение естественной тяги;
- недостаточность притока воздуха (при установленных герметичных окнах без приточных клапанов), недостаточности площади их сечения для притока необходимого количества воздуха, или вызванное работой вытяжных систем (в первую очередь кухонных вытяжных устройств и вентиляторов).

Для устранения обратной тяги ответственный эксплуатант обязан:

- произвести наращивание дымовой трубы для выведения её выше зоны ветровой тени;
 - провести теплоизоляцию дымовых каналов (труб) в соответствии с требованиями проектной документации и ТНПА.
 - провести плановую (периодическую) проверку и прочистку дымовых и вентиляционных каналов;
 - выполнить перекладку и исправление конструкции каналов;
 - периодически, **но не реже 1 раза в месяц** и в периоды резкого понижения температуры наружного воздуха устранять обмерзание оголовков дымовых и вентиляционных каналов;
 - выполнить ремонт и перекладку разрушенных участков, или полностью всей конструкции;
 - увеличить размер продуха в помещениях, где установлено газоиспользующее оборудование;
 - не допустить присоединение вытяжных устройств и вентиляторов к вентиляционным каналам в кухонных помещениях в режиме воздухоудаления совместно с газовыми водонагревателями и отопительными котлами, с удалением продуктов сгорания в дымоход (котлы, колонки);
 - обеспечить приток необходимого для нормального горения количества свежего наружного воздуха в помещения, где установлено газоиспользующее оборудование.
- Пылеуборку и дезинфекцию вентиляционных каналов **необходимо производить по необходимости, но не реже чем 1 раз в 3 — и года.**

При эксплуатации вентиляционных каналов должны соблюдаться следующие требования:

- к вытяжным решеткам должен быть обеспечен свободный доступ обслуживающего персонала;
- вентиляционные каналы и воздуховоды должны быть в технически исправном состоянии;
- оголовки вытяжных шахт естественной вентиляции, устраиваемые на каждую секцию здания и высотой шахты **не менее 1,50 м от кровельного покрытия, должны иметь зонты и дефлекторы;**
- на оголовках вытяжных шахт **должны быть предохранительные решетки с ячейками 30 x 30 мм, а снизу общей сборной шахты — поддон**, выполненный из черного металла, который целесообразно устанавливать на столбиках;
- поддон должен иметь антикоррозионное покрытие, герметичен, а под поддон — уложен пергамин или другой водостойкий материал;

- антикоррозийная окраска вытяжных шахт, труб, поддона и дефлекторов **должна производиться на реже 1 — го раза в 3 - и года;**

- неисправности вентиляционных установок с механическим побуждением, находящихся в арендуемых встроенных (пристроенных) нежилых помещениях дома, должны устраняться арендаторами этих помещений;

- автоматические дроссели — клапаны вытяжных вентиляционных систем многоэтажных жилых зданий следует эксплуатировать в соответствии с инструкцией завода — изготовителя;

- неисправности, которые могут привести к отравлению людей, пожарам и др. должны устраняться немедленно после их обнаружения;

- каналы и шахты в неотапливаемых помещениях, имеющие на стенках во время сильных морозов влагу, должны быть дополнительно утеплены эффективным биостойким и несгораемым утеплителем;

- в чердачных помещениях через вентиляционные короба и воздуховоды должны устраиваться дощатые мостики или настилы без касания на короба и воздуховоды;

- пылеуборка и дезинфекция чердачных помещений **должна производиться не реже 1 — го раза в год**, вентиляционных каналов не газифицированных жилых домов — **по мере необходимости, но не реже чем 1 раз в три года;**

- не плотности в вентиляционных шахтах и каналах, неисправности зонта над шахтой, а также засоры в каналах должны быть устранены в сжатые сроки, до устранения пользование газоиспользующим оборудованием должно быть приостановлено;

- эксплуатация бытовых электровентиляторов должна осуществляться в соответствии с техническим паспортом завода изготовителя.

Где это сказано?

п. п. 6.3.7–6.3.10п. 6.3 раздел 6 ТКП 629 – 2018 (33040) «Техническая эксплуатация дымовых и вентиляционных каналов жилых домов. Организация и порядок проведения»

Систему дымоходов и дымовых каналов согласно требованиям СН 4.03.01 — 2019 «Газораспределение и газопотребление», следует эксплуатировать с соблюдением следующих требований:

- дымовые каналы и дымоходы должны быть в технически исправном состоянии;

- дымовые каналы допускается размещать в наружных стенах из негорючих материалов, утепленных, при необходимости, с наружной стороны для исключения конденсации влаги из отводимых газов. При отсутствии стен, в которых могут быть размещены дымовые каналы, для отвода дыма следует применять насадные или коренные дымовые трубы;

- металлические дымовые трубы по своим техническим характеристикам на механическую прочность и устойчивость, газоплотность, огнестойкость, устойчивость к возгоранию сажи должны соответствовать СТБ EN 1856 — 1 — 2013 «Трубы дымовые. Требования к металлическим дымовым трубам. Часть 1. Детали дымотрубной системы»;

- зазоры между перекрытиями, стенами, перегородками и разделками в местах прокладки дымовых каналов следует предусматривать с заполнением негорючими материалами;

- расстояние от наружных поверхностей кирпичных или бетонных дымовых труб до стропил, обрешеток и других деталей кровли из горючих материалов следует

предусматривать (в свету) **не менее 130 мм**, от керамических труб без изоляции — **250 мм**, а при теплоизоляции негорючими материалами — **130 мм**. Пространство между дымовыми трубами и конструкциями кровли из горючих материалов следует перекрывать негорючими кровельными материалами;

— устройство зонтов и дефлекторов над оголовками дымовых труб (каналов) **не допускается**;

— отвод продуктов сгорания от газового оборудования, в конструкции которых предусмотрен отвод продуктов сгорания в дымоход, следует предусматривать от каждого прибора и агрегата по обособленному дымоходу. Отвод продуктов сгорания от отопительного газового оборудования с закрытой (герметичной) камерой сгорания допускается выполнять в общий вертикальный дымоход с присоединением к нему **не более одной единицы** отопительного газового оборудования на каждом этаже;

— дымоотводы и дымоходы **должны быть гладкими и газоплотными** из конструкций и материалов, способных противостоять без потери герметичности и плотности механическим нагрузкам, температурным воздействиям, коррозионному воздействию продуктов сгорания и конденсата. Предел огнестойкости дымоходов **должен быть не менее предела огнестойкости пересекаемых перекрытий**.

Выполнение внутренних стенок дымоходов из кирпича не допускается:

— в существующих зданиях при отсутствии дымоходов и (или) разрушении, не плотности (нарушение герметичности) стенок дымовых каналов допускается предусматривать устройство приставных дымоходов. При этом площадь сечения дымохода должна определяться расчетом и **не должна быть меньше** площади патрубка газового прибора, присоединяемого к дымоходу. При присоединении к дымоходу двух приборов и более сечение дымохода следует определять с учётом одновременной их работы;

— при отводе продуктов сгорания от отопительного газового оборудования с закрытой (герметичной) камерой сгорания в общий дымоход выполнение сужений дымоходов **не допускается**.

В случае принудительного отвода продуктов сгорания от отопительного газового оборудования из здания непосредственно через наружную стену **допускается устройство** горизонтальных дымоходов.

В многоквартирных жилых зданиях **горизонтальные дымоходы должны выводиться на** участок стены, не имеющей проемов выше отверстия выхода дымохода в пределах зоны, ограниченной по горизонтали расстоянием **не менее 4 м по обе стороны от него**. При этом наименьшее расстояние между двумя выходными отверстиями дымоходов **следует принимать не менее 1,0 м по горизонтали и 2,0 м по вертикали**.

Все жилые и (или) нежилые помещения жилых домов, в которых установлены газовые водонагреватели и отопительные котлы, вне зависимости от их конструкции, **должны быть** оборудованы датчиками угарного газа (автоматическими газосигнализаторами (далее — АГСА).

Датчики угарного газа (АГСА) должны быть установлены на расстоянии **не менее 4 м** от газоиспользующего оборудования. Контроль за работоспособностью датчиков угарного газа (АГСА) осуществляется эксплуатантом.

Ответственный эксплуатант обязан в соответствии с Постановлением 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 30.06.2017 г. N 10, от 17.09.2019 г. N 14, от 03.08.2021 г. N 13) **не реже 1 — го раза в год**, при проведении обязательного внешнего осмотра отдельных элементов общедомовых инженерных систем, находящихся внутри квартир и жилых помещениях в общежитиях, в которых установлены газовые водонагреватели и отопительные котлы, вне зависимости от их конструкции, проверить наличие и работоспособность датчиков угарного газа (ГСА), а при их отсутствии и (или) неисправном состоянии — выдать предписание.

Где это сказано?

п. п. 6.3.11 — 6.3.13 п. 6.3 раздел 6 ТКП 629 — 2018 (33040) «Техническая эксплуатация дымовых и вентиляционных каналов жилых домов. Организация и порядок проведения»

Повторные (периодические) и проверкам и прочисткам дымовых и вентиляционных каналов должна производиться согласно требованиям Постановления 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 30.06.2017 г. N 10, от 17.09.2019 г. N 14, от 03.08.2021 г. N 13).

Дымовые и вентиляционные каналы подлежат периодической проверке, состоянию и прочистке:

— отопительного газового оборудования независимо от материала, из которого они изготовлены, перед отопительным сезоном;

— **проточных газовых водонагревателей в зависимости от материала, из которого они изготовлены:**

кирпичные — **не реже 1 — го раза в квартал;**

асбестоцементные, гончарные, стальные, а также выполненные из специальных блоков жаростойкого бетона — **не реже 1 — го раза в год.**

После каждого ремонта дымовые и вентиляционные каналы необходимо проверять и прочищать независимо от срока, прошедшего с предыдущей проверки.

Повторные (периодические) проверки и прочистки дымовых и вентиляционных каналов в жилых и (или) нежилых помещениях проводятся в соответствии графиками производства работ, выдаваемым ответственным эксплуатантом только специализированными организациями с оформлением акта установленной формы.

Допускается выполнение работ по повторной (периодической) проверке и прочистке дымовых и вентиляционных каналов в многоквартирных, блокированных жилых домах, принадлежащих гражданам на праве собственности, собственниками этих жилых домов и (или) потребителями газа, прошедшими специальное обучение и допущенными по результатам обучения к выполнению указанных работ, с регистрацией проверки в журнале учёта результатов повторной проверки и прочистки дымовых и вентиляционных каналов по форме в соответствии с приложением 5 к Постановлению 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 г. N 360, от 26.05.2015 г. N 446, от 23.10.2015 г. N 895, от 22.12.2017 г.

При этом все виды работ по повторным (периодическим) проверкам и прочисткам дымовых и вентиляционных каналов, включая измерения скорости воздушного потока в дымовых и вентиляционных каналах и выдачу акта проверки, регистрацию проверки в журнале учета результатов повторной проверки и прочистки дымовых и вентиляционных каналов по форме в соответствии с приложением 5 к Постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 21 мая 2013 г. № 399 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений», выполняются одной специализированной организацией (ответственным эксплуатантом, при соответствии ответственного эксплуатанта).

При проведении повторных (периодических) проверок и прочисток дымовых и вентиляционных каналов ответственный эксплуатант (специализированная организация) обязан:

- в зимнее время, особенно в периоды резкого понижения температура окружающего воздуха, **но не реже 1 раза в месяц**, провести осмотр каждого оголовка дымового и вентиляционного канала жилого дома, при обнаружении обмерзания (наледи) — **устранить**;

- в зимнее время, особенно в периоды резкого понижения температура окружающего воздуха, **но не реже 1 раза в месяц**, провести осмотр каждого дымового и вентиляционного канала жилого дома, при обнаружении обмерзания — выдать эксплуатанту предписание о необходимости утепления канала и немедленно уведомить газоснабжающую организацию о прекращении пользования газоиспользующим оборудованием до устранения нарушения;

- провести технический осмотр каждого дымового и вентиляционного канала жилого дома на всей их протяженности, визуально и (или) с использованием видеоаппаратуры;

- выполнить прочистку каналов в соответствии с требованиями технологической карты ТК — 100048299.58 — 2021 Технологическая карта на техническое обслуживание конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома. Утверждена РУП «Институт «Белжилпроект». Введена в действие приказом Министерства жилищно — коммунального хозяйства от 28 апреля 2021 г. № 33 и Постановление Министерства жилищно — коммунального хозяйства Республики Беларусь от 20.05.2013 № 12 (в ред. постановлений Минжилкомхоза от 30.06.2017 № 10, от 17.09.2019 № 14, от 03.08.2021 № 13).

При обнаружении засорения дымоходов строительным мусором, раствором, посторонними предметами установить место засорения, произвести пробивку прочистного отверстия необходимого размера и удалить засорение с последующим восстановлением герметичности дымового канала (дымохода).

При возможности устранения засорения без пробивки прочистного отверстия — устранить засорение;

- при отсутствии прочистных лючков произвести работы по пробивке отверстий в стенках дымовых каналов и монтажу прочистных лючков.

Устройство прочистных лючков в стенках дымовых каналов в пределах чердачных помещений **не допускается**;

- выполнить измерения скорости воздушного потока и истечения дымовых газов от газового оборудования в дымовых и вентиляционных каналах, при этом измерения проводятся только при открытой форточке. Все средства измерений, используемые для проведения измерений, должны быть поверены в соответствии ТКП 8.003 (до 01.12.2021 г.) в аккредитованных лабораториях. Использование средств измерений, не имеющих отметки о государственной поверке, либо срок поверки которых истек к моменту проведения

измерений, не допускается;

- выполнить расчёт кратности воздухообмена в помещении, в котором проводились измерения согласно методике выполнения измерений (далее — МВИ) и установить соответствие параметрам, установленным приложением Г СН 3.02.01 — 2019 «Жилые здания»;

- при выявлении несоответствия кратности воздухообмена в помещении, произвести проверку герметичности вентиляционного канала методом задымления с обходом жилых помещений (квартир) по вентиляционному стояку и повторно выполнить измерения скорости воздушного потока в дымовых и вентиляционных каналах;

- по результатам повторной (периодической) проверки и прочистки дымовых и вентиляционных каналов в жилых и (или) нежилых помещениях оформить протокол измерений, составить акт проверки технического состояния дымовых и вентиляционных каналов по форме 4 Д согласно А. 1 приложения А ТКП 629 — 2018 (33040) «Техническая эксплуатация дымовых и вентиляционных каналов жилых домов. Организация и порядок проведения», который подписывается представителем специализированной организации и заверяется печатью и представителем ответственного эксплуатанта, собственником жилого дома (уполномоченным лицом).

Один экземпляр акта остается в специализированной организации, второй экземпляр акта остается у собственника жилого дома (уполномоченного лица) или у ответственного эксплуатанта.

При выявлении несоответствия кратности воздухообмена в помещении, которое возникло в результате неисправностей, которые приводят к неудовлетворительной работе дымовых и вентиляционных каналов, выдать эксплуатанту предписание о необходимости устранения неисправностей и немедленно уведомить газоснабжающую организацию о прекращении пользования газоиспользующим оборудованием до устранения нарушения.

После устранения неисправностей эксплуатант обязан уведомить об этом специализированную организацию. Специализированная организация обязана повторно выполнить измерения скорости воздушного потока и истечения дымовых газов от газового оборудования в дымовых и вентиляционных каналах и произвести расчет кратности воздухообмена в помещении, в котором проводились измерения.

При соответствии кратности воздухообмена уведомить газоснабжающую организацию и ответственного эксплуатанта о возобновлении подачи газа.

По результатам повторной (периодической) проверки и прочистки дымовых и вентиляционных каналов в жилых и (или) нежилых помещениях ответственным эксплуатантом производится запись в журнал технической эксплуатации (здания) жилого дома (далее — ЖТЗЗ).

При выявлении переоборудования вентиляционного канала выдать эксплуатанту предписание о необходимости восстановления вентиляционного канала и немедленно уведомить газоснабжающую организацию о прекращении пользования газоиспользующим оборудованием до устранения нарушения.

Где это сказано?

п. п. 6.3.14–6.3.19п. 6.3 раздел 6 ТКП 629 – 2018 (33040) «Техническая эксплуатация дымовых и вентиляционных каналов жилых домов. Организация и порядок проведения»

Согласно Правила пользования газом в быту Утверждены постановлением Совета

Министров Республики Беларусь от 19 ноября 2007 г. № 1539 (в редакции постановления Совета Министров Республики Беларусь от 29.03.2019 г. N 213), при выявлении случаев отсутствия актов проверок, выполненных специализированными организациями, или записей в ЖТЭЗ о выполнении работ по проверке состояния дымовых и вентиляционных каналов газоснабжающая организация в целях предотвращения аварий и несчастных случаев имеет право отключить газоиспользующее оборудование от газораспределительной системы и газопотребления с немедленным уведомлением об этом собственников жилых домов (жилых и (или) нежилых помещений) и (или) их представителей (уполномоченных лиц), ответственного эксплуатанта.

В соответствии с Законом Республики Беларусь от 4 января 2003 г. № 176 — 3 «О газоснабжении» Принят Палатой представителей 17 декабря 2002 г., одобрен Советом Республики 20 декабря 2002 г. (в ред. Законов Республики Беларусь от 29.06.2006 г. N 137 — 3, от 20.07.2006 г. N 162 — 3, от 08.07.2008 г. N 367 — 3, от 28.12.2009 г. N 96 — 3, от 14.07.2011 г. N 293 — 3, от 17.07.2018 г. N 134 — 3) **не допускается** приёмка в эксплуатацию реконструированных и капитально отремонтированных жилых домов, не оборудованных приборами учёта расхода газа, газовыми отопительными котлами и газовыми водонагревателями, не оборудованными автоматикой защиты.

В соответствии с Правилами пользования газом в быту Утверждены постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 19 ноября 2007 г. № 1539 (в редакции постановления Совета Министров Республики Беларусь от 29.03.2019 г. N 213) **ответственный эксплуатант обязан:**

— **не позднее чем за месяц** до начала планируемых работ по капитальному ремонту зданий письменно проинформировать газоснабжающую организацию для принятия решения о необходимости отключения газоиспользующего оборудования от системы газопотребления;

— по окончании работ по капитальному ремонту зданий письменно уведомить газоснабжающую организацию о необходимости первичной проверки и прочистке дымовых и вентиляционных каналов и подключения газоиспользующего оборудования к системе газопотребления с представлением актов проверки дымовых и вентиляционных каналов.

Где это сказано?

п. п. 6.3.21–6.3.22, 6.3.25–6.3.27 п. 6.3 раздел 6 ТКП 629 – 2018 (33040) «Техническая эксплуатация дымовых и вентиляционных каналов жилых домов. Организация и порядок проведения»

В соответствии с Приложением к постановлению Министерства жилищно — коммунального хозяйства Республики Беларусь от 20.05.2013 N 12 (в ред. постановлений Минжилкомхоза от 30.06.2017 N 10, от 17.09.2019 N 14, от 03.08.2021 N 13), определён Перечень работ по техническому обслуживанию и периодичность их выполнения, согласно данного требования установлена следующая периодичность для **систем вентиляции** жилых домов (смотрите таблицу № 1.3):

Таблица № 1.3

Поддержание в исправном и работоспособном состоянии инженерных систем и оборудования, обеспечение установленных параметров и режимов их работы

№ п.п.	Работы выполняемые в период технического обслуживания жилых домов	Периодичность выполнения работ
---------------	--	---------------------------------------

0	1	2
3. Система вентиляции (основные виды работ):		
3.1.	Проверка технического состояния системы вентиляции при общих осмотрах	2 раза в год
3.2.	Осмотр оголовков дымовых каналов	не менее 1 раза в месяц в зимнее время
3.3.	Проверка системы вентиляции с естественным побуждением на работоспособность	не менее 1 раза в год
3.4.	Проверка состояния (наличие тяги) и прочистка дымовых и вентиляционных каналов газовых отопительных котлов	1 раз в год (в т. ч. при подготовке к условиям ОЗП года)
3.5.	Проверка состояния (наличие тяги) и прочистка дымовых и вентиляционных каналов газовых водогрейных колонок	не менее 1 раза в год (каналов, изготовленных из кирпича – не менее 1 раза в квартал), (в т. ч. при подготовке к условиям ОЗП года)
3.6.	Работы по проверке системы вентиляции чердаков	1 раз в год (в т. ч. при подготовке к условиям ВЛП)
3.7.	Устранение незначительных неисправностей системы вентиляции чердаков	по мере необходимости
3.8.	Проверка состояния (наличие тяги) и прочистка дымовых каналов твердотопливных котлов	не менее 1 раза в год (в т. ч. при подготовке к условиям ОЗП года)
3.9.	Прочистка вентиляционных каналов	по мере необходимости
3.10.	проверка эффективности работы механической вентиляции	1 раз в год

Где это отражено?

Приложение А. Отраслевые нормы времени, нормы обслуживания и нормы расхода материалов на техническое обслуживание конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования жилых домов, зданий общежитий. Утверждены приказом Министерства жилищно – коммунального хозяйства Республики Беларусь от 15 июня 2021 г. № 44

Собственник (арендатор, наниматель и т. п.) жилья обязан обеспечить доступ в квартиру сотрудникам (специалистам) эксплуатирующей организации или оказывающие ЖКУ для проведения работ.

Захламление и закрытие вентиляционных шахт и каналов, имеющих выход в квартиры, запрещены.

Техобслуживанием систем противодымной защиты занимается специализированная организация по договору – подряду с обслуживающей организацией.

Техническая эксплуатация и обслуживание системы отопления

Системы отопления зданий должны соответствовать требованиям СН 4.02.03 – 2019 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха» и обеспечивать поддержание расчётных температур воздуха в помещениях в отопительный период.

При эксплуатации систем водяного отопления необходимо обеспечивать:

- полное заполнение системы отопления водой;
- герметичность системы, не допуская утечки и непроизводительных расходов теплоносителя из системы отопления при её эксплуатации и ремонте;

- равномерный прогрев всех отопительных приборов;
- поддержание требуемого давления (не выше допустимого для отопительных приборов) в подающем и обратном трубопроводах системы.

При отключении и включении систем водяного отопления не допускается повышение давления выше допустимого, в том числе кратковременное. Во избежание появления воздуха в системе отопления не допускается снижение давления в ней ниже статического.

Трубопроводы, арматура, воздухоотборники, расширительные сосуды систем отопления, находящиеся в неотапливаемых помещениях, должны иметь тепловую изоляцию.

Где это сказано?

п. п. 9.7.1 – 9.7.4 п. 9.7 Раздел 9 СН 1.04.01 – 2020 «Техническое состояние зданий и сооружений»

Техническое обслуживание системы центральной отопления зависит от способа её разводки здание.

При вертикальной разводке в зону ответственности обслуживающей организации входят трубопроводы и отопительные приборы в жилых помещениях, трубопроводы горячего водоснабжения, полотенцесушители, установленные в соответствии со строительным проектом здания.

При горизонтальном способе разводки обслуживающая организация отвечает за сохранность и эксплуатацию только общих трубопроводов (стояков) и поэтажных, поквартирных отводов от них с установленной запорной арматурой (вентильями).

Границы эксплуатационной ответственности смотрите в таблице № 2.0.

Дефекты либо аварийные ситуации возникающие в системе отопления, должны немедленно устраняться.

При эксплуатации система водяного отопления должна обеспечивать:

- равномерный прогрев всех нагревательных приборов;
- отклонение температуры обратной сетевой воды, возвращаемой из системы, не превышающее 3 °С от температуры, предусмотренной графиком, при соответствующей температуре наружного воздуха;
- залив верхних точек системы;
- давление в системе, не превышающее допустимого для нагревательных приборов и трубопроводов системы;
- среднечасовую утечку теплоносителя из системы теплоснабжения, не превышающую 0,25 % объёма воды в ней;
- коэффициент смещения на элеваторном узле не менее расчётного.

К отопительным приборам должен быть обеспечен свободный доступ. Арматура должна устанавливаться в местах, доступных для обслуживания и ремонта.

В процессе эксплуатации систем отопления следует:

Где это сказано?

п. п. 21.1, 21.4 п. 21 раздел 6 ТКП 458 – 2012 (02230) «Правила технической эксплуатации теплоустановок и тепловых сетей потребителей»

- осматривать элементы систем, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов на чердаках, в подвалах и каналах), **не реже 1 – го раза в месяц;**
- осматривать насосы, запорную арматуру, контрольно – измерительные

приборы и автоматические устройства **не реже 1 – го раза в неделю**;

- удалять воздух из системы отопления согласно инструкции по эксплуатации;
- очищать наружную поверхность нагревательных приборов от пыли и грязи **не**

реже 1 – го раза в неделю;

– промывать грязевики. Сроки промывки грязевиков устанавливаются в зависимости от степени загрязнения, которая определяется по разности показаний манометров до и после грязевика;

– вести ежедневный контроль за температурой и давлением теплоносителя, прогревом отопительных приборов и температурой внутри помещений в контрольных точках, а также за утеплением отапливаемых помещений (состояние фрамуг, окон, дверей, ворот, ограждающих конструкций и др.).

Где это сказано?

п. п. 21.7 п. 21 раздел 6 ТКП 458 – 2012 (02230) «Правила технической эксплуатации теплостановок и тепловых сетей потребителей»

В период технической эксплуатации индивидуальных тепловых пунктов (далее – ИТП) расположенных в жилых домах (зданиях) к эксплуатирующей организации или предоставляющие ЖКУ предъявляются следующие основные требования при техническом обслуживании:

1. При эксплуатации тепловых пунктов в системах теплоснабжения должны осуществляться:

- включение и отключение систем теплоснабжения, подключенных на тепловом пункте;
- снятие показаний контрольно – измерительных приборов и автоматики (далее – КИПиА) и приборов учёта;
- контроль за работой оборудования;
- обеспечение требуемых режимными картами расходов и параметров пара и сетевой воды;
- регулирование отпуска теплоносителя на отопительно – вентиляционные нужды в зависимости от метеословий, а также на нужды горячего водоснабжения в соответствии с санитарными и технологическими нормами и температурой обратной сетевой воды в соответствии с графиком;
- снижение удельных расходов сетевой воды и утечек ее из системы, сокращение потерь.

2. Эксплуатация тепловых пунктов должна осуществляться оперативным или оперативно – ремонтным персоналом.

Необходимость дежурства персонала на тепловом пункте и его продолжительность устанавливаются руководителем (техническим руководителем) организации.

3. Тепловые пункты не реже 1 – го раза в неделю должны осматриваться лицом, ответственным за тепловое хозяйство организации (структурного подразделения организации).

Результаты осмотра должны быть отражены в оперативном журнале или журнале распоряжений.

Показания КИПиА и приборов учёта также должны быть отражены в

соответствующих документах (журналах).

4. Все отключения, включения и переключения местных систем, производимые в периоды пуска и останова или в процессе нормальной эксплуатации, должны выполняться постепенно и медленно, действуя попеременно задвижками на подающей и обратной линиях тепловодов. При этом необходимо следить за тем, чтобы давление в системе не опускалось ниже статического для данной системы и не поднималось выше допустимого.

В случае, если возможно повышение давления выше допустимого, **отключение системы** производят поочередным закрытием задвижек, начиная с подающей линии, а **включение системы**, наоборот, с открытием задвижки на обратной линии.

5. При температуре теплоносителя во внешней тепловой сети выше 75° С ремонт и смена оборудования на тепловом пункте должны производиться при условии предварительного отключения системы головными задвижками на тепловом пункте, а при необходимости и задвижками на ответвлении к потребителю.

При не плотности отключающей арматуры к ремонту оборудования можно приступить только после остановки заглушек.

6. Трубопроводы, запорная арматура, фланцевые соединения, водоподогреватели, баки – аккумуляторы, сборные конденсатные баки, расположенные в тепловом пункте, должны иметь тепловую изоляцию и опознавательную окраску согласно требованиям, действующих ТНПА.

7. В помещении тепловых пунктов должны находиться:

- принципиальная схема расположенных в нем трубопроводов и оборудования с нумерацией арматуры и расстановкой КИПиА;
- руководство по эксплуатации;
- инструкция по охране труда;
- температурный график тепловой сети.

8. Запорная арматура тепловых пунктов должна быть пронумерована согласно схеме и иметь указатели направления движения теплоносителя и вращения маховика.

9. Ревизия запорной арматуры должна проводиться **ежегодно**.

В закрытом положении запорная арматура должна обеспечивать полное перекрытие потока теплоносителя.

10. **Узлы управления тепловых пунктов должны быть оборудованы штуцерами с запорной арматурой, к которым возможно присоединение линий водопровода и сжатого воздуха для промывки и опорожнения системы:**

- диаметр линий по подводу воздуха должен быть **не менее 25 мм**;
- диаметр линий по подводу воды – **не менее 25 мм**;
- диаметр дренажных выпусков – **не менее 32 мм**.

Двери в индивидуальных тепловых пунктах должны постоянно запираться на замок. На дверях должна быть надпись: «Теплопункт. Посторонним вход воспрещён».

Где это сказано?

п. п. 16.1 – 16.5, 16.7 – 16.11 Раздел 16, п. п. 11.9 Раздел 11 ТКП 458 – 2012 (02230) «Правила технической эксплуатации теплоустановок и тепловых сетей потребителей»

Ежегодно после окончания отопительного периода отопительные системы, трубопроводы

и калориферы систем вентиляции должны быть промыты водой, подаваемой в количествах, превышающих расчётный расход теплоносителя в 3 — 5 раз.

При этом должно быть достигнуто полное осветление воды.

Не реже 1 — го раза в четыре года необходимо проводить их гидропневматическую промывку.

Для защиты от внутренней коррозии системы должны быть постоянно заполнены химически очищенной водой под избыточным давлением **не ниже 0,05 МПа**.

Вместе с тем, ежегодно перед началом отопительного сезона, после окончания ремонта системы отопления, вентиляции и горячего водоснабжения должны быть подвергнуты гидравлическим испытаниям:

— элеваторные узлы, калориферы и водоподогреватели систем отопления и горячего водоснабжения — **давлением 1,25 рабочего, но не ниже 1 МПа;**

— системы отопления с чугунными отопительными приборами — **давлением 1,25 рабочего, но не более 0,6 МПа;**

— системы панельного и конвекторного отопления — **давлением 1 МПа;**

— системы горячего водоснабжения — **давлением, равным рабочему в системе плюс 0,5 МПа, но не более 1 МПа.**

Гидравлическое испытание должно производиться при положительных температурах наружного воздуха. При температуре наружного воздуха ниже нуля гидравлические испытания допустимы лишь в исключительных случаях.

Все виды испытаний оформляются соответствующими актами.

Где это сказано?

п. п. 20.9 — 20.10 Раздел 20 ТКП 458 — 2012 (02230) «Правила технической эксплуатации теплоустановок и тепловых сетей потребителей»

На что обратить внимание?

Система отопления в квартире должна соответствовать проекту. Замена системы центрального отопления считается переустройством инженерных систем в квартире, требующим согласования проекта в исполкоме. Если собственник жилья совершил самовольное переустройство или нарушение правил при переустройстве, установил дополнительные секции, заменил чугунные батареи на алюминиевые и подобные факты обнаружатся при аварийной ситуации (например, лопнувшая батарея зальет квартиру соседей), помимо административного протокола, необходимо составить дефектный акт, в котором указывается ущерб, нанесенный чужому имуществу.

Далее мы рассмотрим **возможные неисправности в работе системы отопления.**

Основными неисправностями системы водяного отопления являются понижение температуры в отапливаемых помещениях по сравнению с расчётными и нарушение герметичности элементов системы отопления.

Понижение температуры в помещении может быть вызвано следующими причинами: нарушением циркуляции теплоносителя, неисправностью узла управления, самовольным подключением дополнительных отопительных приборов (радиаторы, конвекторы, водяные теплые полы и т. п.).

При снижении температуры в помещениях в первую очередь необходимо убедиться, что не проводятся профилактические работы или ремонт системы

отопления. Убедившись в этом, можно начинать поиск и устранение причин снижения температуры. По поверенному термометру проверьте температуру теплоносителя, подаваемого в систему отопления. Если температура в системе отопления, ниже требуемой, неисправность надо искать в узле управления. Если же температура теплоносителя системы отопления соответствует норме, то неисправность системы отопления заключается в нарушении циркуляции теплоносителя или система отопления неправильно отрегулирована.

Нарушение циркуляции теплоносителя, в системе отопления, может происходить: из — за ошибки при монтаже трубопроводов, трубопроводная арматура неисправна или вообще отсутствует, снижение давления из — за утечек воды, полный или частичный засор стояка, из — за неправильные обвязки отопительных приборов, завоздушивания системы отопления — попадания воздуха в систему отопления.

Засоры в системе отопления.

Засоры возникают в результате попадания грязи в систему отопления, при неисправных грязевиках, при отложении продуктов коррозии на внутренней поверхности труб. Чаще всего они возникают в изгибах труб, ответвлениях, нижних подводках к отопительным приборам, кранах, расположенных на горизонтальных участках, крестовинах, тройниках и переходах.

При засоре стояка, как правило, увеличивается сопротивление участков систем отопления и сокращается расход циркулирующего по ним теплоносителя, в результате снижаются средние температуры отопительных приборов на этих участках.

В двухтрубной системе отопления до засора трубопровода наблюдается нормальная температура поверхностей всех отопительных приборов, подключенных к этому стояку (циркуляция до засора не нарушается). После засора температура резко снижается, это происходит в результате сокращения расхода теплоносителя в отопительных приборах системы отопления или полной остановки циркуляции через приборы.

При засорах подводок к отопительным приборам или засорах отопительных приборов температура понижается только на поверхности отдельных приборов, при этом весь стояк системы отопления прогревается нормально.

Засор в трубопроводе.

При засоре стояка (отдельного прибора) увеличивается сопротивление участков систем отопления и сокращается расход циркулирующего по ним теплоносителя, в результате снижаются средние температуры отопительных приборов на этих участках.

При засоре стояка в двухтрубной системе наблюдается нормальная температура поверхностей всех отопительных приборов, подключенных к этому стояку. После засора температура резко падает, что происходит в

результате сокращения расхода теплоносителя в отопительных приборах системы или полной остановки циркуляции через эти приборы.

При засорах подводов или отопительных приборов температура понижается на поверхности отдельных приборов, при этом весь стояк системы прогревается нормально. Обнаружение засоров — сложная и трудоёмкая работа.

Попадание воздуха в систему отопления (завоздушивание).

Завоздушивание системы отопления приводит к созданию воздушных пробок, мешающих циркуляции теплоносителя. Завоздушивание происходит в результате того, что вода содержит в себе растворенный воздух, который при нагревании выделяется в виде пузырьков, поднимающихся в верхние участки трубопровода, где скапливается, создавая воздушные пробки.

Воздух может попадать также в систему отопления при понижении давления в ней, в результате чего происходит частичное опорожнение системы отопления, а также при утечках из трубопроводов и опорожнении системы при её ремонте, при заполнении системы отопления теплоносителем.

Обычно воздух собирается в верхних точках системы отопления. Для отвода воздуха в этих точках помещают воздухоотборники, которые по исполнению могут быть проточные вертикальные и горизонтальные, а также непроточные вертикальные. Воздух из верхней части воздухоотборника отводят периодически вручную через вентиль или автоматическими воздухоотводчиками.

Воздушные пробки в системе отопления.

Причины. Воздушные пробки в системе отопления возникают из-за попадания воздуха в систему.

Первая причина в том, что сама по себе вода содержит растворенный воздух. Если происходит нагревание воды, то воздух начинает выделяться в виде пузырьков, которые поднимаются в самые верхние участки трубопроводов. Именно там, скапливаясь, они и создают воздушные пробки.

Вторая причина — при понижении давления в системе отопления происходит частичное опорожнение системы и все образовавшиеся пустоты уже представляют собой воздушные пробки.

Третья причина — утечки из трубопроводов также способствуют «завоздушиванию» системы в целом.

Четвертая причина — ремонт системы трубопроводов и последующая сборка. Здесь избежать вероятности «завоздушивания» никак не удастся.

Практика показывает, что воздух собирается чаще всего в отопительных приборах, установленных на верхних этажах. Обычно в верхних точках систем отопления устанавливаются специальные устройства для удаления воздуха.

Нарушение герметичности элементов системы отопления.

Нарушение герметичности элементов системы (труб, соединений, скруток, сварки, и др.) приводит к утечке теплоносителя, что при несвоевременном её устранении может вызвать аварийную ситуацию и привести к большим материальным затратам на ее ликвидацию.

В трубопроводах нарушение герметичности происходит из — за коррозии труб, вызывающей разрушение металла, образование сквозных отверстий (свищей) и разрывов труб. Коррозия труб увеличивается в процессе длительной эксплуатации, особенно если система не промывается. Коррозия увеличивается также при заполнении системы водопроводной водой (содержащей много кислорода), частом опорожнении системы, при котором в неё попадает кислород воздуха.

Для предотвращения аварий в зимний период необходимо в период подготовки к отопительному сезону сообщить соответствующим службам об обнаруженных повреждениях. При ремонте требовать тщательного производства гидроопрессовки системы отопления с целью своевременного выявления участков трубопроводов, ослабленных коррозией.

Утечки могут возникать в местах изгиба труб, через трещины, образующиеся при неправильной гибки.

Для оперативной (но временной меры) ликвидации утечки на прямых участках трубопровода с диаметром не более 150 мм установите уплотняющие хомуты на поврежденном участке трубопровода. Этот способ примените тогда, когда невозможно отключить поврежденный участок и опорожнить трубопровод. Как только возникает возможность отключить поврежденный участок трубопровода, хомут снимите и производите ремонт.

В резьбовом соединении утечка теплоносителя через неплотности, как правило, происходит из — за некачественного уплотнения, выполненного при монтаже в сгонах между муфтами и контргайками, трещин в соединениях, сорванных и глубоко прорезанных резьба.

Небольшие течи (свищи) ликвидируются сваркой. Во фланцевых соединениях утечка происходит в результате слабой затяжки болтов, старения прокладки, выполнения её из некачественного материала, перекоса во фланцах. Если при подтяжке болтов течь во фланцевом соединении не устраняется, то прокладку замените.

В сварном соединении утечка может быть вызвана низким качеством сварки, которое выявляется при температурных удлинении. Эту неисправность устраняют дополнительно.

Неправильный монтаж трубопроводов системы отопления.

1. Причин неправильного монтажа трубопровода систем отопления может быть целый ряд. Одна из причин неправильного монтажа это сужение сечения труб. Данная причина происходит при врезке ответвлений, использовании труб с длинной резьбой, которая при ввертывании её в тройник перекрывает сечение трубы, наплывах металла в местах сварки труб, попадания

посторонних предметов при сборке труб. Арматура различных типов имеет определенное направление прохода теплоносителя, что показано на корпусе арматуры стрелкой. Пропуск воды в обратном направлении приводит к порче арматуры и уменьшению площади проходного сечения. И, конечно, несоблюдение расчетных уклонов трубопровода. Этот момент никогда не следует упускать из вида.

2. Ошибки в монтаже. Ошибки в монтаже можно ликвидировать своими силами, но здесь желательно наличие определенных навыков. Если достаточной уверенности нет, лучше всего вызывать специалиста. В любом случае необходимо будет разбирать трубопровод, необходимость слесарных работ и знание условных обозначений очевидна. Конечно, такая операция, как подтяжка уплотнительных соединений может и должна быть выполнена самим пользователем.

3. Самостоятельное подключение дополнительных отопительных приборов. Вы можете нарушить всю схему системы отопления, которая была предусмотрена проектом. Вызов специалиста оправдывает себя, т. к. в противном случае потери будут несоизмеримо больше.

Неисправности циркуляционной системы (линии) горячего водоснабжения (далее — ГВС, полотенцесушителей).

1. Если не работает полотенцесушитель, система ГВС можно провести ремонт.

2. Прочистка. Если обнаружен засор (отложение солей жесткости), то есть два вида прочистки полотенцесушителя.

3. Замена вентилей (запорно — регулирующей арматуры). В этом случае сначала проверьте исправность вентилей (запорно — регулирующей арматуры) на стояке.

4. Промывка горячей водой. Если это не помогло и полотенцесушители снова не работают, его необходимо промыть горячей водой.

5. Прочистка подводки. Затруднение может вызвать прочистка подводки к полотенцесушителям и особенно вертикальной её части.

Характерные неисправности системы отопления (теплоснабжения) и ГВС приведены в ниже приведённой таблице № 1.4:

Таблица № 1.4

Характерные неисправности системы отопления (теплоснабжения) и ГВС

№ п./п.	Вид неисправности	Вероятная причина	Методика устранения
0	1	2	3
1.	Отсутствие циркуляции	Неисправность арматуры	Отремонтировать запорную арматуру
2.	Порыв (разрыв) теплопровода	Коррозия металла	Перекрыть систему отопления заменить участок трубопровода
3.	Течь в	Отсутствие	Перекрыть отсекающую арматуру и

	отопительном приборе	герметичности	устранить течь
4.	Слабая теплоотдача отопительных приборов	Засоры (загрязнение) системы отопления	Осуществить промывку внутренней системы отопления (гидравлической, гидропневматической) или прочисткой. Перед промывкой всю систему осматривают: проверяют её герметичность, разбирают и чистят грязевики в узлах управления и т. д.
5.	Недогрев и перегрев отдельных отопительных приборов	Неполное открытие запорного крана	Проверить открытие крана по метке (выточке, ризке) на квадрате.
		Наличие воздушных пробок	Открыть воздушники до появления воды.
		Система не отрегулирована	Отрегулировать краны на стояках.
		Засор в нижний или верхний части стояка	Устранить засор (с разборкой, продувкой неисправной части)
6.	Течь в запорной арматуре	Износ сальниковой набивки	Заменить или поджать сальниковое уплотнение
7.	Перемещающиеся не прогревы нагревательных приборов. Завоздушивание (попадание воздуха в систему отопления). Воздушные пробки в системе отопления.	Засор крана Маевского	Устранение завоздушивания системы в зависимости от схемы отопления начните с открытия воздушоспускного крана Маевского или водоразборного крана на воздухооборнике. Краны держите открытыми до тех пор, пока весь воздух не выйдет из системы и не пойдет вода. Бывают случаи, когда при открывании крана Маевского и водоразборного крана не идет ни воздух, ни вода. Это свидетельствует о засорении крана Маевского или неисправности водоразборного крана. Открутите шток и иголкой прочистите отверстие. Постарайтесь до появления воды закрутить шток крана. Для проверки исправности вентиля или водоразборного крана и устранения их неисправности вначале перекройте стояк отопления с помощью запорно-регулирующей аппаратуры, в качестве которой используются вентили или бронзовые пробковые сальниковые краны. Если же после прочистки крана Маевского и устранения неисправности водоразборного крана через них не идет ни воздух, ни вода, то проверьте исправность вентиля на стояке. Для выполнения этих операций перекройте отопление части

			дома путем перекрытия вентилей или задвижек на разводке — крыле в подвале. Для проверки и устранения неисправности вентиля на стояке выверните крышку корпуса крана, смените и закрепите прокладку из твердой теплостойкой резины. Поставьте корпус крана на место и заверните крышку. Вентили после устранения неисправности поставьте в закрытое состояние. После открытия задвижек вначале откройте вентиль на подающем стояке, а затем на обратном. В противном случае напором воды может быть сорван клапан вентиля, установленного на подающем стояке. В случае, если операции по устранению завоздушивания системы не приведут к положительному результату, перейдите к поиску и устранению засора стояка или подводки к отопительным приборам. Целесообразно эту операцию повторить несколько раз. Через 20 — 30 минут после проведения операций по устранению завоздушивания проверьте, заработал ли стояк и отопительные приборы. Если стояк и отопительные приборы начали прогреваться, то это свидетельствует о начале циркуляции теплоносителя.
		Отсутствие, неисправность воздуховыпускных приспособлений (водоразборный кран, спутники и т. п.)	Проверить работу воздухопускных приспособлений. При необходимости врезать дополнительные воздухопускные приспособления.
		Воздушные пробки (определение места образования воздушных пробок)	При поиске места образования воздушной пробки простукивают легким молотком трубы и отопительные приборы. В местах расположения воздушных пробок звук становится более сильным и звонким. При данном дефекте необходимо, прежде всего, проверить правильность уклонов трубопроводов уровнем.

		Воздушные пробки (временное снижение температуры отопительных приборов)	Иногда можно наблюдать временное снижение температуры отопительных приборов. Причиной такого явления может быть наличие в системе отопления блуждающих воздушных пробок, возникающих в результате неисправности или конструктивных недостатков воздухооборных устройств. В этом случае в местах возможного скопления воздуха устанавливают дополнительные воздухооборники. Воздух может собираться также в отопительных приборах, чаще всего в приборах, установленных на верхних этажах.
		Воздушные пробки (в местах перегибов трубопроводов)	Воздушные пробки могут образоваться в местах перегибов трубопровода. Поэтому при монтаже системы необходимо соблюдать величину и направление уклонов разводящих трубопроводов. Если по каким – либо конструктивным причинам уклон трубопровода отличается от проектного или труба имеет «петлю», то в таких местах устанавливают дополнительные воздухопусковые вентили
		Ликвидация воздушных пробок	Воздушные пробки ликвидируют путём открывания воздухопусковых кранов до тех пор, пока весь воздух не будет удален из системы. Такой способ удаления воздуха повторяют несколько раз, особенно на загрязнённых системах
8.	Прибор прогревается, но температура в помещении недостаточна	Отопительный прибор закрыт сторонними предметами	Освободить отопительный прибор от сторонних предметов.
		Поверхность нагрева ниже расчётной	Проверить расчётом поверхность нагрева. Сообщить диспетчеру

9.	Засор в трубопроводе	Засор стояка (отдельного прибора). сокращение циркуляции теплоносителя. Снижается средняя температура отопительных приборов на участках.	0. Методы определения засоров. В одноконтурных системах отыскание засора в стояке путём замера температуры, как правило, положительных результатов не даёт, так как теплоноситель остывает равномерно по всему стояку до и после засора. Акустический способ заключается в прослушивании системы. В местах сужения проходного сечения трубопровода, вызываемого засором, скорость теплоносителя резко возрастает, что приводит к увеличению шума в месте засора. 1. Устранение засоров. После определения места засора его устраняют гидравлической, пневматической промывкой или прочисткой. Перед промывкой всю систему осматривают: — проверяют герметичность; — разбирают и чистят. Гидравлическая промывка предусматривает создание больших скоростей путём постоянного потока воды через засоренный трубопровод. Для этого воду сбрасывают в дренаж. В некоторых случаях для увеличения скорости используют сетевые, циркуляционные или другие насосы. Вышеописанный способ промывки позволяет ликвидировать засоры, образованные лёгкими частицами, и очистить трубопроводы в местах, где скорость воды относительно велика. На участках, где скорость воды незначительна (в радиаторах, трубопроводах большого диаметра), промывка неэффективна, так как тяжёлые частицы оседают из потока промывающей воды. Продолжительность промывки зависит от степени и характера загрязнения, а также от диаметра и протяжённости промываемого участка. Промывку ведут до полного осветления удаляемой водовоздушной смеси. 2. Прочистка трубопроводов.
----	-----------------------------	--	---

			Прочистку трубопроводов системы отопления производят в том случае, если невозможно удалить засор промывкой. Для этого участок трубопровода, где предполагается засор, отключают и спускают из него воду. Затем трубы отсоединяют от участка трубопровода с засором и прочищают засор толстой упругой проволокой. После пробивки засора на конец проволоки крепят ёрш, с помощью которого удаляют засор. В процессе очистки куски засохшего раствора, земли и другие предметы, которые были причиной засора, падают вниз.
			3. Удаление грязи водой. Разрыхленную грязь можно удалить также водой. Для этого на концы трубопровода надевают шланги. Верхний шланг подключают к смесителю, а нижний опускают в санитарный прибор (умывальник или унитаз). Открывают смеситель и пропускают воду через трубопровод.
10.	Нарушение герметичности элементов системы	Нарушение герметичности	Места утечки ликвидируются сваркой дефектных мест, заменой неисправных участков. Для оперативной (но временной меры) ликвидации утечки на прямых участках трубопровода с диаметром не более 150 мм установите уплотняющие хомуты на поврежденном участке трубопровода. Этот способ примените тогда, когда невозможно отключить поврежденный участок и опорожнить трубопровод. Как только возникает возможность отключить поврежденный участок трубопровода, хомут снимите и производите ремонт.
		Резьбовые соединения (утечка теплоносителя)	После выяснения причин утечки резьбовое соединение либо переберите, выполняя уплотнение заново, либо замените его.
		Небольшие течи (свищи)	Ликвидируются приваркой к трубопроводу накладки. Небольшие свищи и трещины заварите сваркой. Во фланцевых соединениях произвести подтяжку болтов, замена (смена) прокладки (технической резины, поранита...)

		Сварные соединения	Дополнительная подварка дефектного стыка
11.	Неправильный монтаж труб	Сужение площади сечения труб	Устранение ошибок в монтаже и причин здесь может быть целый ряд (при врезке ответвлений, использовании труб с длинной резьбой, тройник перекрывает сечение трубы, наплывах металла в местах сварки труб, попадания посторонних предметов при сборке труб, уменьшению площади проходного сечения, несоблюдение расчетных уклонов трубопровода и т. п.), по мере возникновения необходимо произвести осмотр телеинспекционными устройствами (оборудованием, приборами...), после выяснения ликвидировать неисправность. Разборка трубопровода или смена (замена) запорной, запорно — регулирующей, регулирующей сантехнической арматуры (задвижки, шаровые краны, трёхходовые краны, вентили, регуляторы и т. д.). Не допускать необоснованного (не проектного) подсоединения (монтажа, подключения...) отопительных приборов (конвекторов, радиаторов, регистров, панельного отопления...)
12.	Неисправности в циркуляционной линии ГВС (полотенцесушителей)	Не функционирует циркуляционная линия (система) ГВС (полотенцесушитель) Прочистка (засор) системы ГВС (полотенцесушителя), отложение солей жёсткости	Ремонт системы ГВС (полотенцесушителя). Для этого необходимо снять полотенцесушитель с креплений, предварительно закрыв вентиль стояка горячей воды (в подвале или на этаже). Сняв полотенцесушитель, обязательно поставьте заглушки в трубы, чтобы не лишать другие квартиры, имеющие отводы от данного участка стояка горячей воды, пока Вы будете ремонтировать полотенцесушитель 1. Выкрутите с полотенцесушителя футорки — переходы со стенами и удалите с них весь шлам. Затем проволокой или тросиком прочистите сам полотенцесушитель. Для удаления твёрдого шлама полотенцесушитель слегка обстучите. Установите на подмотке сгоны и футорки. Подсоедините к одному из сгонов шланг, второй конец шланга подсоедините к изливу крана — смесителя. Промойте полотенцесушитель. 2. Поставьте полотенцесушитель сгонами вверх и залейте в него концентрированную

			соляную кислоту для умягчения твёрдых осадков солей. Слейте соляную кислоту и промойте полотенцесушитель. Прочистку полотенцесушителя этим способом целесообразно проводить вне помещения, а лучше на улице. После прочистки полотенцесушителя закройте вентили на стояке, снимите заглушки или перемычку и поставьте полотенцесушитель в проектное положение. Откройте вентили на общедомовом стояке в подвале (техподполье) — полотенцесушитель должен заработать. Если установлено, что не работают все полотенцесушители в жилом доме, необходимо разобраться, вызвать слесаря — сантехника эксплуатирующей организации. В случае если не работают все полотенцесушители по одной линии (секции, яруса) конкретного стояка, то можно устранить неисправность в данном направлении, после проведения внепланового технического осмотра при участии специалистов эксплуатирующей организации. Если не работает полотенцесушитель в отдельно взятом изолированном жилом помещении, то необходимо произвести ремонт в данном помещении
		Замена (смена) вентилей либо запорно — регулирующей арматуры	Проверьте исправность вентилей (запорно — регулирующей арматуры) на стояке и в случае их неисправности замените их. Для замены вентилей (запорно — регулирующей арматуры) закройте общедомовые задвижки (шаровые краны) и откройте спускники на вводе ГВС в жилом доме, слейте воду из системы. Произведите ремонт (если это возможно) открутите головку из корпусов вентилей на стояках ГВС и замените их на исправные. Если головка не откручивается без подогрева газосваркой, то разберите сгон и смените целиком вентиль, если нужно, то замените и сгон. После замены вентилей закройте спускники и откройте задвижки на вводе ГВС жилого дома. Если полотенцесушители не работали из — за неисправных вентилей, то после их замены они заработают.
		Промывка горячей водой	Если вдруг описанные методы не помогли и полотенцесушители (ль) снова

			не функционирует, то их (его) необходимо промыть горячей водой. Для этого закройте вентиль (запорно — регулируемую арматуру) и откройте заглушку на спускнике циркуляционной линии стояка. Через спускник выйдет грязь (засор, шлам и т. п.) и потечёт горячая вода. Закрутите заглушку и откройте вентиль на циркуляционной линии. Полотенцесушители (ль) должны (ен) заработать. Если горячая вода через спускник циркуляционной линии (системы) стояка не течёт, то это свидетельствует о засоре полотенцесушителей или подводов к ним. Для устранения засора закройте вентиль на стояке подачи горячей воды, произведите демонтаж полотенцесушителей с последующей их прочисткой. Способы прочистки трубопровода циркуляционной линии (системы) ГВС полотенцесушителя (ей) описаны выше
		Прочистка подводки	Горизонтальный участок можно прочистить коротким прутком или проволокой. После прочистки промойте подводу с помощью шланга, подсоединенного к изливу крана — смесителя. Установите полотенцесушитель на место, если аналогичная ситуация происходит со всеми подводками к полотенцесушителям по стояку, то необходимо такой способ (метод, операцию) применить (выполнить) ко всем циркуляционным трубопроводам (устройствам, приборам). После завершения откройте вентиль (запорно — регулируемую арматуру) на подаче ГВС, закрутите заглушку на спускнике и откройте вентиль (запорно — регулируемую арматуру) на циркуляционной линии (системе). Полотенцесушители должны заработать в полном объёме

В соответствии с Приложением к постановлению Министерства жилищно — коммунального хозяйства Республики Беларусь от 20.05.2013 N 12 (в ред. постановлений Минжилкомхоза от 30.06.2017 N 10, от 17.09.2019 N 14, от 03.08.2021 N 13), определён Перечень работ по техническому обслуживанию и периодичность их выполнения, согласно данного требования установлена следующая периодичность для **систем отопления** жилых домов (смотрите таблицу № 1.5):

Таблица № 1.5

Поддержание в исправном и работоспособном состоянии инженерных систем и оборудования, обеспечение установленных параметров и режимов их работы

N п./п.	Работы выполняемые в период технического обслуживания жилых домов	Периодичность выполнения работ
0	1	2
4. Система отопления (основные виды работ):		
4.1.	Проверка технического состояния системы отопления при общих осмотрах	2 раза в год
4.2.	Осмотр запорно – регулирующей арматуры в подвальных этажах (подвалах), подпольях, чердаках, технических этажах	2 раза в год
4.3.	осмотр водоподогревателя (теплообменника)	1 раз в год
4.4.	Устранение незначительных неисправностей в системе отопления: – промывка отопительных приборов; – набивка сальников; – укрепление теплоизоляции; – восстановление теплоизоляции на отдельных участках трубопровода до 2,00 м. п.; – очистка грязевика и фильтров; – устранение течей: • трубопроводов; • запорной, запорно – регулирующей, регулирующей сантехнической арматуры (задвижек, шаровых кранов, вентилей, кранов, трёхходовых кранов, воздушоспусников, кранов Маевского, обратных клапанов, регуляторов давления и расхода); • водоподогревателя; – восстановление окрасочного слоя оборудования (нанесение колец, стрелок, маркировок); – прочие (другие) работы по техническому обслуживанию	по мере необходимости
4.5.	Профилактическое обслуживание запорно – регулирующей арматуры (притирка запорной арматуры, обслуживание трехходового крана, задвижек, замена прокладок, набивка сальников, разборка, осмотр, очистка	1 раз в год <i>(в т. ч. при подготовке к условиям ОЗП года)</i>

	воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры)	
4.6.	Укрепление кронштейнов (опор) крепления отопительных приборов и трубопроводов	по мере необходимости
4.7.	Проверка работы приборов группового учёта, систем автоматического регулирования расхода тепловой энергии, системы дистанционного съёма показаний	в соответствии с графиками (в т. ч. при подготовке к условиям ОЗП года)
4.8.	Отключение системы центрального отопления	1 раз в год (в т. ч. при подготовке к условиям ВЛП))
4.9.	Включение системы центрального отопления	1 раз в год
4.10.	Регулировка, промывка (кроме гидروпневматической промывки) и наладка системы центрального отопления, гидравлическое испытание системы центрального отопления, в т. ч. водоподогревателя (теплообменника)	1 раз в год (в т. ч. при подготовке к условиям ОЗП года)
4.11.	Гидропневматическая промывка системы центрального отопления	не реже 1 раз в 4 года (в т. ч. при подготовке к условиям ОЗП года)
4.12.	Уплотнение сгонов без разборки	по мере необходимости (в т. ч. при подготовке к условиям ОЗП года)
4.13.	Отключение радиаторов при их течи	по мере необходимости (в т. ч. при подготовке к условиям ОЗП года)
4.14.	Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках, в том числе при горизонтальном способе разводки системы отопления	по мере необходимости (в т. ч. при подготовке к условиям ОЗП года)
4.15.	Отключение и включение отопления во вспомогательных помещениях	по мере необходимости
4.16.	Поверка групповых приборов учёта тепловой энергии и контрольно – измерительных приборов с их снятием и установкой	в соответствии с требованиями изготовителя (в т. ч. при подготовке к условиям ОЗП года)
4.17.	Замена поврежденных участков трубопровода до 2 м. п.	по мере необходимости
4.18.	Заполнение системы отопления	по мере необходимости
4.19.	Установка и замена запорной арматуры диаметром до 50 мм, арматуры для развоздушивания, замена импульсных	по мере необходимости

	трубок	
4.20.	Обслуживание расширительного бака	1 раз в год <i>(в т. ч. при подготовке к условиям ОЗП года)</i>
4.21.	Ремонт, замена (при отсутствии возможности проведения ремонта) полотенцесушители, установленного в жилом помещении в соответствии со строительным проектом здания	по мере необходимости
4.22.	Ремонт, замена (при отсутствии возможности проведения ремонта) первой запорной арматуры, установленной на поэтажных, поквартирных отводах от распределительных трубопроводов (стояков) при горизонтальном способе разводки системы отопления	по мере необходимости
4.23.	Окраска трубопроводов в технических помещениях	по мере необходимости
4.24.	Снятие показаний групповых приборов учёта расхода тепла	ежедневно
4.25.	Снятие показаний контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров)	по мере необходимости

Где это отражено?

Приложение А. Отраслевые нормы времени, нормы обслуживания и нормы расхода материалов на техническое обслуживание конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования жилых домов, зданий общежитий. Утверждены приказом Министерства жилищно – коммунального хозяйства Республики Беларусь от 15 июня 2021 г. № 44

Подготовка жилфонда к осени — зимнему периоду (далее — ОЗП)

Одно из важных мероприятий при техническом обслуживании жилого фонда, является подготовка жилых домов (зданий) к ОЗП. Все работы должны выполняться в соответствии с требованиями Правил подготовки организаций к отопительному сезону, его проведения и завершения (Постановления Совета Министров Республики Беларусь от 14 мая 2020 г. N 286), ТКП 458 — 2012 (02230) «Правила технической эксплуатации теплоустановок и тепловых сетей потребителей», ТКП 181 — 2009 (02230) «Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей», ТКП 427 — 2012 (02230) «Правила техники безопасности при эксплуатации электроустановок», ТКП 459 — 2012 (02230) «Правила техники безопасности при эксплуатации теплоустановок и тепловых сетей потребителей».

Учитывая важность мероприятия эксплуатирующая организация по эксплуатации жилфонда обязана в установленные сроки выполнить все

работы по ОЗП на объектах, где имеются теплоисточники (теплопотребления, тепловые сети и т. п.).

Основные мероприятия по ОЗП в жилфонде.

Организациям, осуществляющим эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющим ЖКУ, при подготовке тепловых пунктов и внутридомовых систем теплопотребления к работе в ОЗП необходимо:

- разработать и утвердить по согласованию с вышестоящей организацией (при её наличии) **до 15 апреля текущего года** планы — графики проведения ремонта и испытания оборудования, тепловых сетей на текущий период с учётом дефектов, выявленных в предыдущем ОЗП и при проведении плановых контрольных вскрытий тепловых сетей подземной прокладки;

- создать необходимый запас материалов и обеспечить достаточное количество персонала для своевременного и качественного проведения ремонта оборудования в случаях его повреждения;

- выполнить работы по техническому обслуживанию и ремонту оборудования и распределительных тепловых сетей (квартальных), находящихся на балансе данных организаций;

- выполнить гидравлические испытания тепловых сетей, водоподогревателей, промывку и гидравлические испытания тепловых пунктов и внутридомовых инженерных систем теплопотребления. Дату и время проведения испытаний и промывок следует согласовать с энергоснабжающей организацией;

- произвести проверку плотности закрытия запорной и регулирующей арматуры оборудования и трубопроводов, восстановить нарушенные изоляционные покрытия на трубопроводах и другом оборудовании инженерных систем теплопотребления и горячего водоснабжения;

- произвести замену или ремонт и наладку автоматики регулирования расхода теплоносителя и температуры в системах отопления и на водоподогревателях;

- укомплектовать тепловые пункты и узлы учёта средствами измерений и системами регулирования потребления тепловой энергии;

- установить при необходимости расчётные дросселирующие устройства (под контролем и по согласованию с представителем энергоснабжающей организации) с установкой пломб энергоснабжающей организации и составлением акта;

- обеспечить наличие в тепловых пунктах температурных графиков внутренних инженерных систем теплопотребления;

- обеспечить помещения индивидуальных тепловых пунктов (далее – ИТП) надёжными запирающими устройствами;

- утеплить оконные и дверные проёмы вспомогательных помещений (лестничные клетки, чердаки, подвальные помещения, технические подполья и т. п.), восстановить остекление во вспомогательных помещениях жилых домов;

● **до 1 сентября текущего года** на основании анализа выполнения в ОЗП договоров теплоснабжения уточнить соответствие договорных нагрузок на отопление и горячее водоснабжение проектным;

● провести работы согласно разработанным и утверждённым графикам по техническому обслуживанию и ремонту внутренних и подводящих инженерных систем (коммуникаций), источников электро — и водоснабжения, приборов учёта тепловой энергии (средств расчётного учёта), в том числе по своевременной поверке таких приборов;

● провести работы по техническому обслуживанию дымовых и вентиляционных каналов и при необходимости их ремонт в многоквартирных домах, использующих поквартирное газовое оборудование для отопления и горячего водоснабжения.

Графиками отключения внутридомовых инженерных систем теплоснабжения должны предусматриваться перерывы в подаче горячей воды для населения **не более 13 дней**. Такие графики должны предусматривать (при наличии технической возможности) подключение

Где это сказано?

Глава 4 Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 14 мая 2020 г. N 286 «Об утверждении Правил подготовки организаций к отопительному сезону, его проведения и завершения»

потребителей к другим теплоисточникам для обеспечения горячего водоснабжения в период ремонта их основного теплоисточника, а также в случае перерыва в подаче горячей воды для населения на больший срок или при повторном отключении, связанном с проведением большого объёма ремонтных (строительных) работ.

Гидравлические испытания тепловых сетей, водоподогревателей, промывка и гидравлические испытания ИТП и внутридомовых инженерных систем теплоснабжения проводятся в присутствии представителя энергоснабжающей организации с оформлением акта, содержащего сведения о параметрах испытаний, а также о максимальном рабочем давлении теплоносителя.

Проверка готовности, оформления и регистрация паспорта готовности к ОЗП осуществляется в соответствии с требованиями Главы 5 «Правил подготовки организаций к отопительному сезону, его проведения и завершения» в соответствии с данным документом организация, имеющая в собственности (хозяйственном ведении, оперативном управлении или на ином законном основании) теплоисточник и (или) тепловые сети (далее - владелец теплоисточника), обязана проверить готовность теплоисточника и тепловых сетей к работе в ОЗП, а также для выявления и устранения недостатков, снижающих устойчивость работы теплоисточников в условиях пониженных температур воздуха в ОЗП.

Оформлению и регистрации паспортов готовности теплоисточника

подлежат теплоисточники мощностью 50 киловатт и более независимо от мощности установленных в них котлов с принудительной циркуляцией теплоносителя, осуществляющие теплоснабжение объектов жилищного фонда, социального и культурно – бытового назначения, учреждений образования, а также теплоисточники мощностью более 100 киловатт независимо от мощности установленных в них котлов, за исключением отпускающих тепловую энергию на технологические нужды.

Проверка готовности теплоисточников и тепловых сетей к работе в ОЗП должна проводиться комиссией, назначаемой распорядительным документом владельца теплоисточника, **не позднее чем за 10 дней** до начала работы комиссии.

В состав комиссии в обязательном порядке включаются:

- представители владельца теплоисточника;
- представители органа госэнергонадзора по согласованию;
- представитель местного исполнительного и распорядительного органа или уполномоченной им организации по согласованию для теплоисточников, отапливающих жилищный фонд (кроме теплоисточников энергоснабжающих организаций, входящих в состав ГПО "Белэнерго", и теплоисточников, находящихся на обслуживании организаций, входящих в систему Министерства жилищно — коммунального хозяйства).

При участии в работе комиссии её члены в пределах своей компетенции подтверждают фактическую готовность теплоисточника.

Проверка готовности теплоисточников и тепловых сетей к работе в ОЗП **должна быть проведена не позднее 30 сентября текущего года.**

Готовность теплоисточников и тепловых сетей к работе в осенне-зимний период признается единогласным решением всех членов комиссии, которое оформляется актом проверки готовности теплоисточника к работе в осенне-зимний период.

При наличии у комиссии замечаний к выполнению требований по готовности теплоисточника или невыполнении таких требований к акту проверки готовности теплоисточника прилагается перечень замечаний с указанием сроков их устранения.

В случае устранения по результатам которой составляется новый акт.

Акт проверки готовности теплоисточника оформляется владельцем теплоисточника.

Где это сказано?

п. 22 – 27 Глава 5 Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 14 мая 2020 г. N 286 «Об утверждении Правил подготовки организаций к отопительному сезону, его проведения и завершения»

Оформление акта проверки готовности теплоисточника осуществляется до 20 сентября текущего года с учётом выполнения мероприятий, предусмотренных в пункте 10 «Правил подготовки организаций к отопительному сезону, его проведения и

завершения», при:

- обеспечении готовности к несению заданной тепловой мощности с указанием её максимума;

- выполнении плановых ремонтов оборудования в необходимых объёмах и с качеством, соответствующим установленным нормам;

- обеспечении готовности теплоисточника и тепловых сетей к выполнению температурного графика;

- обеспечении нормативного запаса топлива в количестве, обеспечивающем надёжную работу теплоисточника;

- наличии графика перевода теплоисточника на резервный вид топлива в дни значительных похолоданий или при сокращении поставок газа в Республику Беларусь;

- выполнении запланированных мероприятий по предупреждению повреждений оборудования, сооружений и нарушений технологических схем в условиях низких температур наружного воздуха;

- выполнении плановых ремонта и диагностики тепловых сетей;

- наличии графика ограничения и отключения потребителей при дефиците топлива или возможных авариях и инцидентах;

- наличии положения о взаимоотношениях с потребителями и взаимодействии при авариях и инцидентах;

- обеспечении водного режима для работы тепломеханического оборудования согласно установленным нормам;

- наличии устройств релейной защиты и противоаварийной автоматики в технически исправном состоянии, введенных в эксплуатацию в соответствии с заданными уставками, и выполнении планов технического обслуживания таких устройств;

- выполнении требований взрыво — и пожаробезопасности кабельного и топливного хозяйств;

- соответствии схем внешнего электроснабжения требованиям по надёжности электроснабжения;

- утеплении и исправном техническом состоянии ограждающих строительных конструкций;

- выполнении предписаний органа госэнергогазнадзора, Госпромнадзора и органов государственного надзора за рациональным использованием топливно — энергетических ресурсов, касающихся подготовки к работе в ОЗП;

- наличии аварийного запаса материалов и запасных частей;

- обеспечении исправного технического состояния дымовых труб, дымовых и вентиляционных каналов газифицированных теплоисточников;

- **отсутствии к 20 сентября текущего года** длительных (более 30 суток) внеплановых (аварийных) ремонтов основного оборудования, если они могут привести к ограничению теплоснабжения потребителей в ОЗП.

На основании акта проверки готовности теплоисточника **до 30 сентября текущего года** владелец теплоисточника оформляет паспорт готовности теплоисточника к работе в ОЗП.

Один экземпляр паспорта готовности теплоисточника с актом проверки готовности теплоисточника хранится у владельца теплоисточника, второй экземпляр — в органе госэнергогазнадзора, а по теплоисточникам, отапливающим жилищный фонд (кроме теплоисточников организаций, входящих в систему Министерства жилищно — коммунального хозяйства, и энергоснабжающих организаций, входящих в состав ГПО

«Белэнерго»), копия паспорта готовности теплоисточника представляется в районную (городскую) организацию, осуществляющую эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющую ЖКУ, подчиненную местным исполнительным и распорядительным органам.

Не допускаются оформление и регистрация паспорта готовности теплоисточника после 30 сентября текущего года.

Владельцы теплоисточников, **не зарегистрировавшие до 30 сентября текущего года** паспорт готовности теплоисточника, продолжают осуществлять подготовку теплоисточника, представляя комиссии теплоисточник и тепловые сети к работе в ОЗП.

При выполнении всех необходимых условий готовности **начиная с 1 октября текущего года** оформляется акт проверки готовности теплоисточника.

Первый экземпляр акта проверки готовности теплоисточника должен храниться у

Где это сказано?

п. 28 – 31 Глава 5 Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 14 мая 2020 г. N 286 «Об утверждении Правил подготовки организаций к отопительному сезону, его проведения и завершения»

владельца теплоисточника, **второй** – в органе госэнергонадзора, а по теплоисточникам, отапливающим жилищный фонд (кроме теплоисточников организаций, входящих в систему Министерства жилищно – коммунального хозяйства, и энергоснабжающих организаций, входящих в состав ГПО «Белэнерго»), **копия акта** передается в районную (городскую) организацию, осуществляющую эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющую ЖКУ, подчиненную местным исполнительным и распорядительным органам.

Порядок начала отопительного сезона.

Решения о сроках начала отопительного сезона принимаются областными, районными и городскими (областного подчинения) исполнительными комитетами на основании данных о среднесуточных температурах наружного воздуха по областям, а также прогнозов государственного учреждения «Республиканский центр по гидрометеорологии, контролю радиоактивного загрязнения и мониторингу окружающей среды».

Включение отопления при снижении температур наружного воздуха производится в следующей очередности:

- в детских дошкольных, школьных, лечебно – профилактических, медицинских учреждениях, учреждениях социального обеспечения, музеях, государственных архивах, библиотеках, гостиницах – **при среднесуточной температуре в течение пяти суток плюс 10 градусов Цельсия и ниже;**

- в жилищном фонде, общежитиях, учреждениях образования (за исключением детских дошкольных и школьных учреждений), театрах, общегородских банях – **при среднесуточной температуре в течение пяти суток плюс 8 градусов Цельсия и ниже;**

- в общественных и административных зданиях, промышленных и прочих организациях – **по согласованию с энергоснабжающей организацией после включения отопления в жилых домах.**

Энергоснабжающие организации **до 10 сентября текущего года** утверждают в местных исполнительных и распорядительных органах графики включения отопления с началом отопительного сезона и представляют их потребителям и организациям, осуществляющим эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющим жилищно – коммунальные

услуги.

Графики включения отопления с началом отопительного сезона составляются согласно следующей очередности подключения:

первая очередь – детские дошкольные, школьные, лечебно - профилактические, медицинские учреждения, учреждения социального обеспечения, музеи, государственные архивы, библиотеки, гостиницы;

вторая очередь – жилищной фонд, общежития, учреждения образования (за исключением детских дошкольных и школьных учреждений), театры, общегородские бани;

третья очередь – общественные и административные здания;

четвертая очередь – промышленные и прочие организации.

Включение систем теплоснабжения потребителя производится согласно графику энергоснабжающей организации при наличии паспорта готовности потребителя, зарегистрированного в органе госэнергонадзора, или акта проверки готовности потребителя, оформленного после 30 сентября текущего года.

Подключение и регулировка сетей тепловых пунктов и внутридомовых систем теплоснабжения производятся совместно с энергоснабжающей организацией в соответствии с договором теплоснабжения.

Одновременно с включением систем теплоснабжения потребителей энергоснабжающая организация обеспечивает требуемую циркуляцию и с ростом присоединяемых нагрузок подключает теплофикационное оборудование теплоисточников и насосные станции тепловых сетей. После включения всех потребителей к данному теплоисточнику энергоснабжающей организацией задается гидравлический режим работы теплофикационного оборудования, а также производится отпуск тепловой энергии в соответствии с утвержденным температурным графиком.

При этом выход на гидравлический режим работы и отпуск тепловой энергии в соответствии с температурным графиком для жилищного фонда осуществляются **в течение 10 календарных дней** с момента включения отопления.

Где это сказано?

п. 41 – 46 Глава 7 Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 14 мая 2020 г. N 286 «Об утверждении Правил подготовки организаций к отопительному сезону, его проведения и завершения»

Порядок проведения отопительного сезона.

В период проведения отопительного сезона энергоснабжающие организации обязаны:

☉ обеспечить заданные гидравлические и температурные параметры у потребителей на границе раздела балансовой принадлежности тепловых сетей.

Контроль заданных параметров осуществляется на ближайшем от границы балансовой принадлежности узле тепловой сети (тепловая камера, тепловой пункт и другие узлы), где имеются приборы измерения и контроля параметров теплоносителя;

☉ обеспечить безопасную эксплуатацию оборудования теплоисточников и тепловых сетей;

☉ обеспечить корректировку программ систем автоматического регулирования подачи тепловой энергии в зданиях жилищного фонда, прошедших тепловую реабилитацию, а также в целях возможности снижения температуры внутри административных, производственных, общественных зданий в нерабочее время, праздничные и выходные дни для исключения

нерационального использования тепловой энергии;

☉ оперативно производить ликвидацию возникающих аварий и инцидентов на оборудовании теплоисточников, тепловых сетях, внешних и внутренних трубопроводах газо-, водо- и электроснабжения;

☉ при длительном отключении (ограничении) теплоснабжения из-за аварии на теплоисточнике или тепловых сетях оповещать потребителя во избежание размораживания систем теплоснабжения.

В течение 10 суток после начала подачи теплоносителя потребители производят проверку работы оборудования и первичную его регулировку, осуществляют прогрев стояков и приборов отопления.

При устойчивых среднесуточных температурах наружного воздуха **ниже минус 15 градусов Цельсия** организации, должны организовать круглосуточное дежурство ответственных работников эксплуатационных служб и обеспечить их связь с дежурным персоналом энергоснабжающих организаций (диспетчерскими службами).

В период проведения отопительного сезона организации, осуществляющие эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющие ЖКУ, обязаны:

1. обеспечить приём претензий от населения о нарушениях в работе систем теплоснабжения, не обеспечивающих требуемую температуру в жилых помещениях;
2. проверить обоснованность претензий, принять необходимые меры по устранению выявленных нарушений, при необходимости – с участием представителя энергоснабжающей организации;
3. **при соответствии параметров теплоносителя утверждённому графику на тепловых пунктах:**

- принять меры по нормализации гидравлического режима по стоякам в целях обеспечения требуемых температур в помещениях и соответствия температуры обратной сетевой воды утверждённому графику;

- обеспечить за счёт качественной работы автоматики регулирования соответствие температуры и расходов сетевой воды на водоподогревателях горячего водоснабжения и температуры обратной сетевой воды, возвращаемой из систем отопления, параметрам утверждённого температурного графика;

4. не допускать самовольных присоединений, снятия или рассверливания шайб, диафрагм и сопел, разбора (слива) сетевой воды из системы теплоснабжения, самовольного снятия пломб.

Снятие пломб энергоснабжающей организации при подготовке к работе в ОЗП или его прохождении производится только представителями энергоснабжающей организации;

5. обеспечить доступ персонала энергоснабжающей организации, органа госэнергонадзора, органов государственного надзора за рациональным использованием топливно – энергетических ресурсов (далее – ТЭР) на тепловые пункты к транзитным трубопроводам, трубопроводам в подвалах для контроля режимов теплопотребления;

6. оповещать население о причинах и сроках отключения систем теплоснабжения;

7. обеспечить оперативное регулирование подачи тепловой энергии в целях исключения «перетопов» в периоды резких повышений температуры наружного воздуха;

8. установить контроль за соблюдением температурных графиков внутридомовых систем теплопотребления в зависимости от температуры наружного воздуха и гидравлических режимов по каждому тепловому пункту, при выявлении отклонений от заданных режимов совместно с энергоснабжающей организацией составлять акт и принимать меры по их

приведению в соответствие с утверждённым графиком;

9. совместно с энергоснабжающими организациями проводить постоянный анализ теплотребления в жилищном фонде, в том числе по всем домам, подключённым к системам автоматического регулирования теплотребления для выявления и устранения причин отклонения теплотребления в жилых домах с учётом их конструктивных особенностей.

В этих целях обеспечить:

- еженедельное проведение в районных организациях, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих ЖКУ, сравнительного анализа потребления тепловой энергии в жилых домах с выбранными домами – эталонами;
- обследование жилых домов и принятие соответствующих мер при превышении потребления ими тепловой энергии **более чем на 10 процентов по сравнению с домами – эталонами;**
- определение лиц, ответственных за обеспечение контроля и анализа теплотребления в жилищном фонде, и ведение по каждому жилому дому журналов соблюдения температурных графиков в зависимости от температуры наружного воздуха, гидравлических режимов и учёта отклонений потребления в жилых домах тепловой энергии **более чем на 10 процентов по сравнению с домами – эталонами** с отметками о результатах проведенного обследования, установление причин отклонения, а также принятие мер по их устранению;

10. на основании сравнительного анализа теплотребления за предыдущий ОЗП в жилых домах одинаковых серий (с одинаковыми теплотехническими характеристиками ограждающих конструкций) в целях исключения различий в теплотреблении провести корректировку по подбору для них домов – эталонов;

11. обеспечить исправное техническое состояние приборов учета тепловой энергии (средств расчетного учета) и автоматики регулирования тепловой энергии в период эксплуатации в зимних условиях и принимать меры по предотвращению выхода из строя таких приборов и автоматики;

12. при длительном отключении (ограничении) теплоснабжения из – за аварии на теплоисточнике или тепловых сетях организовать дежурство персонала для контроля за состоянием систем теплотребления **и во избежание размораживания внутридомовых систем теплоснабжения по согласованию** с энергоснабжающей организацией.

В соответствии с установленными сроками **обеспечить опорожнение (когда температура воды в обратной магистрали снижается до 5 градусов Цельсия при температуре наружного воздуха ниже 0 градусов Цельсия)**, а после ликвидации аварии на теплоисточнике или тепловых сетях – заполнение внутридомовых систем теплоснабжения теплоносителем по согласованию с энергоснабжающей организацией;

13. при необходимости вносить предложения на заседания рабочих групп по оптимизации Режимов теплоснабжения и экономному использованию топлива и энергии областей и городов.

Где это сказано?

п. 48 – 51 Глава 8 Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 14 мая 2020 г. N 286 «Об утверждении Правил подготовки организаций к отопительному сезону, его проведения и завершения»

Порядок завершения отопительного сезона.

Решение о сроках завершения отопительного сезона принимается обл –, рай – и горисполкомами, когда установившаяся среднесуточная температура наружного воздуха в

течение трёх суток подряд составляет плюс 8 градусов Цельсия и выше. При этом могут приниматься во внимание прогнозы государственного учреждения «Республиканский центр по гидрометеорологии, контролю радиоактивного загрязнения и мониторингу окружающей среды».

Организации, осуществляющие эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющие ЖКУ, доводят до сведения населения информацию о принятии решения об окончании отопительного сезона и по согласованию с энергоснабжающей организацией производят отключение на тепловых пунктах систем отопления.

Отключение отопления производится в следующей очередности:

первая очередь – промышленные и прочие организации, общественные и административные здания;

вторая очередь – общегородские бани, театры, учреждения образования (за исключением школьных и детских дошкольных учреждений), общежития, жилищный фонд;

третья очередь – гостиницы, библиотеки, государственные архивы, музеи, учреждения социального обеспечения, медицинские, лечебно – профилактические, школьные и детские дошкольные учреждения образования.

Ответственность за невыполнение отключения систем отопления в установленный срок возлагается на руководителей организаций, в собственности (хозяйственном ведении, оперативном управлении или на ином законном основании) которых находятся указанные системы.

Системы отопления потребителей до начала ремонтных работ должны оставаться заполненными теплоносителем.

Где это сказано?

п. 54 – 57 Глава 9 Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 14 мая 2020 г. N 286 «Об утверждении Правил подготовки организаций к отопительному сезону, его проведения и завершения»

Техническая эксплуатация и обслуживание систем электроснабжения

Все электроустановки жилых зданий в период технической эксплуатации должны соответствовать проектной документации и обслуживаться в соответствии с требованиями СН 4.04.01 – 2019 «Системы электрооборудования жилых и общественных зданий», СН 4.04.03 – 2020 «Молниезащита зданий, сооружений и инженерных коммуникаций», ТКП 181 – 2009 «Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей», ТКП 290 – 2010 (02230) «Правила применения и испытания средств защиты, используемых в электроустановках», ТКП 339 – 2011 (02230) «Электроустановки на напряжение до 750 кВ. Линии электропередачи воздушные и токопроводы, устройства распределительные и трансформаторные подстанции, установки электросиловые и аккумуляторные, электроустановки жилых и общественных зданий. Правила устройства и защитные меры электробезопасности. Учёт электроэнергии. Нормы приёма – сдаточных испытаний», ТКП 427 – 2012 (02230) «Правила техники безопасности при эксплуатации электроустановок» и другими ТНПА в данном направлении.

В процессе технической эксплуатации электроустановок необходимо следить за техническим состоянием арматуры осветительных приборов, выключателей, освещением, ограждения токоведущих частей, розеток и запирающих устройств в распределительных щитах, целостностью

проводников заземления (зануления) и т. п. При выявлении неисправностей в электрических системах и оборудовании (особенно в аварийных ситуациях) незамедлительно принимать меры по их устранению. Запрещается самостоятельно заниматься ремонтом электроустановок или привлекать для проведения работ в электроустановках случайных лиц, не имеющих достаточной квалификации и соответствующей группы по электробезопасности.

К электрическим установкам жилых домов относятся:

- шкафы вводных устройств, начиная с выходных зажимов отключающих устройств или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся по ответвлениям от воздушных электрических сетей общего пользования, и до входных зажимов квартирных расчётных счётчиков;
- светильники вспомогательных помещений: подвалов, чердаков, лестничных клеток и т. п., мест общего пользования: уличных номерных фонарей, дворового освещения и др.;
- силовые и осветительные установки: котельных, насосных, бойлерных, мастерских и гаражей жилищных организаций;
- электрические установки грузовых и пассажирских домовых лифтов;
- внутридворовые электрические сети.

Светильники общего пользования должны подвергаться периодическому осмотру и чистке **не реже 2 раз в год**.

Кроме профилактических испытаний силовой и осветительной электросети жилых домов производится измерение тока по фазам и проверка правильности выбора защитных устройств (предохранителей), проверка величины напряжения в различных точках сети с периодичностью, установленной лицом, ответственным за электрохозяйство, **но не реже 1 раза в год**.

Устройство электроустановок жилых зданий должно соответствовать Правилам устройства электроустановок (Глава 7.1, Раздел 7) и иным ТНПА в данном направлении.

Где это сказано?

п. п. 6.11.5.2, 6.11.5.6 – 6.11.5.8 п. 6.11 Раздел 6 ТКП 181 - 2009 «Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей»

Вместе с тем в порядке текущей технической эксплуатации действующих электрических систем и оборудования эксплуатирующая организация обязана проводить периодические технические мероприятия в рамках технического обслуживания жилого здания (дома), а именно (работы проводятся по графику — ежегодно):

— мониторинг технического состояния инженерной электрической инфраструктуры в здание;

— выполнение планово — предупредительных и профилактических работ (ремонт) по техническому обслуживанию инженерной электрической инфраструктуры - периодические осмотры (технического состояния: контактов, вводно – распределительных устройств, рубильников счита

низкого напряжения, исправности освещения и устройств заземления, изоляции, проводки, проверка исправности аварийного освещения при отключении рабочего освещения, поэтажных щитков, отключающих устройств и т. п.), в том числе профилактические ремонты в соответствии с графиками, устранение мелких повреждений и неисправностей, возникающих в период технической эксплуатации в жилых зданиях (замена (смена) неисправных или перегоревших электрических ламп (различного типа, номинала, марки и т. д.), неисправных (вышедших из преждевременного технического строя) патронов (различного типа), замена (смена, ремонт (устранение мелких неисправностей) и т. д.) выключателей, розеток, автоматов, электропроводки, деталей и узлов и т. д. расположенных во вспомогательных (лестничные клетки (площадки), тамбура, входные группы и т. д.) помещениях либо технических помещениях (технические этажи и подполья, водомерные, венткамеры, насосные, бойлерные, ИТП, электрощитовые и т. п.);

- подготовка к сезонной технической эксплуатации (весенне — летнему и к осенне — зимнему периоду) электро — технического оборудования и системы электроснабжения;

- техническое обслуживание общедомовых электрических систем и инженерного оборудования проходящих транзитом через жилые либо арендуемые помещения;

- выполнения заявок, поступивших от граждан (арендаторов, нанимателей жилых помещений);

- снятие показаний с вводных приборов коммерческого учёта расхода электрической энергии;

- проверка приборов коммерческого учёта на предмет технического состояния;

- электрические установки грузовых и пассажирских домовых лифтов;

- внутри дворовые электрические сети (приборы, оборудования) расположенные на фасаде жилого здания (дома), если таковые имеются (например, подсветка домовых знаков (афиш, фасадов и т. д.).

Обслуживающая организация осуществляет техническую эксплуатацию систем электроснабжения и оборудования от вводного распределительного устройства до отключающей и защитной аппаратуры, установленной в индивидуальном этажном (квартирном) электрощитке, либо до контактного соединения ответвления электропроводки в квартиру группового этажного электрощитка, за исключением индивидуальных счётчиков электроэнергии. Специалисты производят ремонт и замену (смену) в случае выхода какого — то механизма из строя, а также плановый осмотр **2 раза в год.**

СПРАВОЧНО:

Индивидуальный квартирный счётчик — является собственностью конкретного гражданина, проживающего в изолированном жилом помещении жилого дома. Техническим обслуживанием занимается «Энергосбыт» РУП «Минэнерго» либо сам гражданин (по своему усмотрению): выбирает подрядные организации для ремонта и т. д.

Граница эксплуатационной (балансовой) ответственность между эксплуатирующей организацией и энергоснабжающей организацией устанавливается в соответствии с

актом разграничения балансовой принадлежности электрических сетей.

В перечень видов работ по текущему ремонту жилого дома, источниками финансирования которых являются средства местных бюджетов, а также иные источники финансирования, не запрещенные законодательством, входит:

- замена рубильников, предохранителей, автоматических и пакетных выключателей на домовых вводно — распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;
- ремонт распределительных электрощитов, шкафов, ящиков с домовым оборудованием;
- установка, замена автоматических систем управления освещением, а также другие работы.

Где это сказано?

Приложение 1 к Инструкции о порядке планирования, проведения и финансирования текущего ремонта жилищного фонда, утвержденной постановлением Министерства жилищно — коммунального хозяйства Республики Беларусь от 30 марта 2016 г. № 5 «О порядке планирования, проведения и финансирования текущего ремонта жилищного фонда» (в ред. постановлений Минжилкомхоза от 05.08.2016 N 21, от 30.06.2017 N 10, от 17.09.2019 N 14).

Для выполнения обязанностей по организации эксплуатации электроустановок из числа административно — технического персонала распорядительным документом (приказом, распоряжением, решением правления) должно быть назначено лицо, ответственное за электрохозяйство.

В соответствии с Приложением к постановлению Министерства жилищно — коммунального хозяйства Республики Беларусь от 20.05.2013 N 12 (в ред. постановлений Минжилкомхоза от 30.06.2017 N 10, от 17.09.2019 N 14, от 03.08.2021 N 13), определён Перечень работ по техническому обслуживанию и периодичность их выполнения, согласно данного требования установлена следующая периодичность для **систем электроснабжения** жилых домов (смотрите таблицу № 1.6):

Таблица № 1.6

Поддержание в исправном и работоспособном состоянии инженерных систем и оборудования, обеспечение установленных параметров и режимов их работы

Н п./п.	Работы выполняемые в период технического обслуживания жилых домов	Периодичность выполнения работ
0	1	2
5. Система электроснабжения (основные виды работ):		
5.1.	Проверка технического состояния электротехнических устройств (кроме работ в квартирах) при общих осмотрах	2 раза в год
5.2.	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, расположенных во вспомогательных помещениях и фасадах зданий: – протирка (чистка) и укрепление	по мере необходимости

	светильников (плафонов), выключателей и т. п.; – замена неисправных патронов в подвальных этажах (подвалах), подпольях, чердаках, технических этажах, лестничных площадках и посадочных площадках лифтовых холлов и других технических помещениях	
5.3.	Замена перегоревших электрических лампочек, светодиодных элементов в светильниках, расположенных во вспомогательных помещениях и фасадах здания (в подвальных этажах (подвалах), подпольях, чердаках, технических этажах, лестничных площадках и посадочных площадках лифтовых холлов, тамбурах, коридорах и других вспомогательных помещениях)	по мере необходимости
5.4.	Обслуживание вводного, силового, распределительного и осветительного щита	2 раза в год
5.5.	Осмотр вводно – распределительного устройства	2 раза в год
5.6.	Осмотр поэтажных электрощитков, слаботочных щитков	2 раза в год
5.7.	Осмотр электрощитовой	2 раза в год
5.8.	Проверка заземления оборудования (насосы, щитовые вентиляторы, поэтажные электрощитки)	1 раз в год
5.9.	Измерение тока по фазам и проверка правильности выбора защитных устройств (предохранителей), проверка величины напряжения в различных точках сети (кроме работ в квартирах)	1 раз в год
5.10.	Устранение незначительных неисправностей электропроводки (с заменой электропроводки до 2 м. п.) (кроме работ в квартирах)	по мере необходимости
5.11.	Подтяжка провисшей электропроводки (кроме работ в квартирах)	по мере необходимости
5.12.	Закрытие (при необходимости с заменой запирающего устройства) открытых поэтажных распределительных электрощитов, шкафов, ящиков с домовым оборудованием, слаботочных щитков	по мере необходимости

5.13.	Поверка групповых приборов учёта расхода электрической энергии и трансформаторов тока с их снятием и установкой	в соответствии с требованиями изготовителя (в т. ч. при подготовке к условиям ОЗП года)
5.14.	Измерение параметров заземляющих устройств, проверка соединений заземлителей с заземляемыми элементами	не реже 1 раза в 6 лет
5.15.	Обеспечение электробезопасности электроплит	1 раз в год
5.16.	Испытание цепи "фаза – нуль"	не реже 1 раза в 6 лет
5.17.	Измерение сопротивления изоляции	не реже 1 раза в 3 года (для некоторых видов оборудования в соответствии с требованиями изготовителя – ежегодно)
5.18.	Установка, ремонт, замена вышедших из строя выключателей, штепселей, розеток (кроме работ в квартирах и жилых помещений в общежитиях)	по мере необходимости
5.19.	Техническое обслуживание, за исключением ремонта, систем пожарной сигнализации, систем противодымной защиты, систем оповещения о пожаре и установок пожаротушения	1 раз в месяц
5.20.	Снятие показаний групповых приборов учёта расхода электрической энергии	1 раз в месяц

Где это отражено?

Приложение А. Отраслевые нормы времени, нормы обслуживания и нормы расхода материалов на техническое обслуживание конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования жилых домов, зданий общежитий. Утверждены приказом Министерства жилищно — коммунального хозяйства Республики Беларусь от 15 июня 2021 г. № 44

Качество услуг технического обслуживания зависит не только от профессионализма работников сферы жилищно — коммунального хозяйства ЖКХ, но и от уровня обратной связи, от понимания собственником (арендатором, нанимателем...) и личной меры ответственности за свои жилые изолированные помещения и особенно за общедомовое имущество жилого дома.

Грамотная и бережная техническая эксплуатация жилых домов, а также соблюдение норм технического обслуживания позволяют поддерживать жилое здание в надлежащем техническом исправном состоянии с соответствующим внешним видом на протяжении всего

периода между текущими и капитальными ремонтами.

В соответствии с Приложением к постановлению Министерства жилищно — коммунального хозяйства Республики Беларусь от 20.05.2013 N 12 (в ред. постановлений Минжилкомхоза от 30.06.2017 N 10, от 17.09.2019 N 14, от 03.08.2021 N 13), определён Перечень работ по техническому обслуживанию и периодичность их выполнения, согласно данного требования установлена следующая периодичность для инженерных систем и оборудования (прочие работы) жилых домов (смотрите таблицу № 1.7):

Таблица № 1.7

Поддержание в исправном и работоспособном состоянии инженерных систем и оборудования, обеспечение установленных параметров и режимов их работы

№ п./п.	Работы выполняемые в период технического обслуживания жилых домов	Периодичность выполнения работ
0	1	2
Прочие работы:		
1П.	Замена поврежденных участков водосточных труб до 2 м. п. включительно	по мере необходимости
2П.	Окраска участков водосточных труб до 2 м. п. включительно	по мере необходимости
3П.	Окраска трубопроводов в технических помещениях	по мере необходимости
4П.	Проверка технического состояния мусоропровода	1 раз в год
5П.	Внешний осмотр отдельных элементов общедомовых инженерных систем, находящихся внутри квартиры и жилых помещениях в общежитиях	1 раз в год

Где это отражено?

Приложение А. Отраслевые нормы времени, нормы обслуживания и нормы расхода материалов на техническое обслуживание конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования жилых домов, зданий общежитий. Утверждены приказом Министерства жилищно — коммунального хозяйства Республики Беларусь от 15 июня 2021 г. № 44



Часть 2. Зона ответственности обслуживающей организации ЖКХ и собственников жилья

Поддержание в функциональном состоянии конструктивных элементов и инженерных систем (оборудования) здания является прямой обязанностью эксплуатационной организации.

Работы выполняются в соответствии с установленной зоной эксплуатационной ответственности между организацией оказывающие услуги по технической эксплуатации жилых зданий либо предоставляющие жилищно — коммунальные услуги (далее – ЖКУ и гражданами (владельцами, собственниками, нанимателями, арендаторами и т. п.).

Эксплуатационная зона ответственности организации оказывающие услуги по техническому обслуживанию либо предоставляющие ЖКУ инженерных систем и оборудованию установлена п. п. 13.4. п. 13 Постановление Советов Министров Республики Беларусь от 21 мая 2013 г. N 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) исходя из Правил установлены следующие границы эксплуатационной ответственности (смотрите таблицу № 2.0):

Таблица № 2.0

Границы эксплуатационной ответственности между эксплуатационной организацией и гражданами проживающих в жилом фонде

№ п./п.	Вид инженерной системы и оборудования	Граница эксплуатационной ответственности эксплуатационной организации (либо предоставляющие ЖКУ)
0	1	2
1.	Вентиляционные и дымовые каналы (шахты)	Системы расположенные во вспомогательных помещениях (за исключением внутриквартирных).
2.	Водоотведения (канализации)	Общедомовые канализационные стояки с отходящими раструбами, в том числе проходящие через технологический канал (шахту) в жилых или подсобных помещениях (квартиры).
3.	Водоснабжение:	
	горячее	Распределительных трубопроводов (стояков) и поэтажных, поквартирных отводов от них с установленной первой запорной арматурой (вентильями), включая циркуляционный трубопровод (полотенцесушители), установленные в соответствии со строительным проектом здания.
	холодное	Распределительных трубопроводов (стояков) и поэтажных, поквартирных отводов от них с установленной первой запорной арматурой (вентильями).
4.	Центральное отопление:	
	при горизонтальном	Общие трубопроводы (стояков) и поэтажных, поквартирных отводов от них с установленной первой

	<i>способе разводки</i>	запорной арматурой (вентильями)
	<i>при иных способах разводки</i>	Трубопроводы и отопительных приборов в жилых и подсобных помещениях
5.	Электроснабжения	От вводного распределительного устройства до отключающей и защитной аппаратуры, установленной в индивидуальном этажном (квартирном) электрощитке, либо до контактного соединения ответвления электропроводки в квартиру группового этажного электрощитка (за исключением приборов индивидуального учёта расхода электрической энергии - граждан). Электрические системы и оборудования расположенное во вспомогательных помещениях.
6.	Электроплиты	В части электробезопасной эксплуатации

ПРИМЕЧАНИЕ: Работы должны проводиться согласно графикам и в рамках профилактического технического обслуживания либо при возникновении аварийной ситуации на инженерной системе.

Часть 3. Текущий и капитальный ремонт.

Текущий ремонт — основная жилищно — коммунальная услуга по предотвращению интенсивного износа, восстановлению исправности и устранению повреждений конструктивных элементов, инженерных систем зданий.

Текущий ремонт производят с целью предотвращения дальнейшего интенсивного износа, восстановления исправности и устранения повреждений элементов здания и инженерных систем зданий. (п. п. 4.2 СП 1.04.01 – 2021 «Ремонт, реконструкция, модернизация зданий и сооружений»).

Текущий ремонт жилищного фонда осуществляется в плановом и внеплановом порядке.

Где это сказано?

Ст. 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь

Плановый текущий ремонт жилищного фонда осуществляется в соответствии с годовыми планами текущего ремонта жилищного фонда (далее – годовой план) с учётом:

- технического и эстетического состояния конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома;
- периодичности проведения работ по текущему ремонту.

Периодичность проведения текущего ремонта жилищного фонда определяется с учётом минимальной продолжительности эффективной эксплуатации конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома с момента ввода их в эксплуатацию после нового строительства, а также с момента последнего ремонта.

Внеплановый текущий ремонт жилищного фонда осуществляется:

- при установлении неудовлетворительного технического и эстетического состояния конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома, в том числе в результате актов вандального характера;
- по решению потребителей о необходимости проведения текущего ремонта, принятому в соответствии с законодательством.

Критерием определения необходимости выполнения текущего ремонта жилищного фонда, обусловленного неудовлетворительным техническим и эстетическим состоянием конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома, является несоответствие конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома требованиям технических нормативных правовых актов, предъявляемым к их техническому состоянию.

Необходимость выполнения текущего ремонта подъезда (этажа, секции) определяется в соответствии с частью 1 – ой п. 6 «Инструкции о порядке планирования, проведения и финансирования текущего ремонта жилищного фонда» и наличием дефектов отделочного покрытия конструктивных элементов (сколы, выбоины, трещины, отслоения окрасочного и облицовочного покрытий, штукатурного слоя, наличие надписей и (или) изображений непристойного характера и т. д.) и элементов инженерных систем.

Виды ремонтных работ и их объём определяются в соответствии с дефектным актом (обязательная форма дефектного акта С – 1 определена Постановлением

Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь от 29.04.2011 N 14), составляемым по результатам осмотра жилого дома.

Годовой план формируется заказчиком по результатам плановых осенних осмотров жилищного фонда, проводимых в соответствии с законодательством (Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 28.03.2013 N 221 (ред. от 26.10.2021) "Об утверждении 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", ст.15. Жилищный кодекс Республики Беларусь), а также на основании заявок, претензий потребителей и иных документов.

Где это сказано?
п. п. 5 — 8 Инструкции о порядке планирования, проведения и финансирования текущего ремонта жилищного фонда, утвержденной постановлением Министерства жилищно — коммунального хозяйства Республики Беларусь от 30 марта 2016 г. № 5 «О порядке планирования, проведения и финансирования текущего ремонта жилищного фонда» (в ред. постановлений Минжилкомхоза от 05.08.2016 N 21, от 30.06.2017 N 10, от 17.09.2019 N 14).

Годовой план на очередной год составляется и утверждается заказчиком по ниже приведённой форме (смотрите Таблицу № 3.0):

Таблица № 3.0
УТВЕРЖДЕНО

«__» _____ 20__ г.

Годовой план текущего ремонта жилого фонда 20__ год

№ п./п .	Адрес дома	Вид работ	Ед. изм .	Объём работ	Ориентировочная стоимость работ	Сроки выполнения работ	
						начало	окончание
0	1	2	3	4	5	6	7
I. Источник финансирования: средства местных бюджетов							
1.							
2.							
3.							
II. Источник финансирования: средства от внесения собственниками, нанимателями жилых помещений и членами организаций застройщиков платы за текущий ремонт							
1.							

2.							
3.							

Годовой план составляется **в месячный срок после проведения плановых осенних осмотров** жилищного фонда и включает список жилых домов, разделенный в зависимости от источников финансирования, с указанием видов ремонтных работ, их объёма, ориентировочной стоимости и сроков проведения.

Годовой план **до 1 января текущего года** доводится до сведения потребителей путем размещения на сайте заказчика в глобальной компьютерной сети Интернет либо другим способом в доступном для потребителей месте.

Годовой план **может уточняться по результатам планового весеннего и иных осмотров** жилищного фонда, в случае появления дополнительных работ и с учетом поступления заявок, претензий потребителей по вопросам текущего ремонта жилищного фонда.

Уточненный годовой план утверждается заказчиком и доводится до сведения потребителей в **течение месяца** после его корректировки.

Где это сказано?

п. п. 9 – 12, Приложение 3 «Инструкция о порядке планирования, проведения и финансирования текущего ремонта жилищного фонда», утвержденной постановлением Министерства жилищно – коммунального хозяйства Республики Беларусь от 30 марта 2016 г. № 5 «О порядке планирования, проведения и финансирования текущего ремонта жилищного фонда» (в ред. постановлений Минжилкомхоза от 05.08.2016 N 21, от 30.06.2017 N 10, от 17.09.2019 N 14).

Для определения сметной стоимости текущего ремонта составляется локальная смета (локальный сметный расчёт) в соответствии с Инструкцией (Постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь «О некоторых вопросах по определению сметной стоимости строительства объектов (в ред. постановлений Минстройархитектуры от 25.11.2013 N 37, от 29.09.2014 N 44, от 24.11.2015 N 35, от 28.03.2016 N 9, от 12.06.2017 N 16, от 09.01.2018 N 1, от 04.04.2018 N 19, от 24.01.2019 N 7, от 23.09.2020 N 60)) о порядке определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении.

Источниками финансирования текущего ремонта жилищного фонда являются средства местных бюджетов и средства потребителей, а также иные источники финансирования, не запрещенные законодательством.

Порядок финансирования текущего ремонта жилищного фонда, финансируемого за счёт средств потребителей, определяется законодательством и типовым договором (форма типового договора смотрите в Постановлении Совета Министров Республики Беларусь 27.01.2009 N 99 (в редакции постановления Совета Министров Республики Беларусь 15.05.2013 N 377) (введен постановлением Совмина от 15.05.2013 N 377; в ред. постановлений Совмина от 30.06.2016 N 518, от 16.11.2020 N 654)) на оказание услуг по текущему ремонту.

При планировании финансирования текущего ремонта жилищного фонда за счёт средств местных бюджетов расчёт потребности в бюджетных средствах осуществляется заказчиком, расположенным на территории соответствующей

административно – территориальной единицы, с учётом формируемого годового плана.

Потребность в бюджетных средствах на очередной финансовый год представляется заказчиком в районные, городские исполнительные комитеты, местные администрации районов в городах по месту нахождения эксплуатируемого жилищного фонда **ежегодно до 1 апреля**.

Рассмотрение представленных объемов ремонтных работ, включенных в годовой план, их подтверждение и формирование списка текущего ремонта жилищного фонда, сгруппированного по заказчикам, осуществляют отделы жилищно – коммунального хозяйства районных, городских исполнительных комитетов, отделы городского хозяйства (жилищно – коммунального хозяйства и благоустройства) местных администраций районов в городах.

Где это сказано?

п. п. 13 – 18 «Инструкция о порядке планирования, проведения и финансирования текущего ремонта жилищного фонда», утвержденной постановлением Министерства жилищно – коммунального хозяйства Республики Беларусь от 30 марта 2016 г. № 5 «О порядке планирования, проведения и финансирования текущего ремонта жилищного фонда» (в ред. постановлений Минжилкомхоза от 05.08.2016 N 21, от 30.06.2017 N 10, от 17.09.2019 N 14).

Запланированные бюджетные ассигнования выделяются на основании актов выполненных работ.

Авансирование исполнителей по обязательствам текущего финансового года допускается в пределах бюджетных ассигнований текущего отчетного периода (квартал, полугодие, 9 месяцев, год) **в размере не более 25 % от сметной стоимости работ**.

Работы по текущему ремонту по устранению дефектов и неисправностей в жилых помещениях, которые появились вследствие неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем **не по вине** собственников жилых помещений частного жилищного фонда, нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда, членов организаций застройщиков, либо компенсация расходов указанных лиц на выполнение таких работ **производятся за счёт исполнителя**.

При отсутствии вины исполнителя фактические затраты, понесённые им в соответствии с ч. 1 п. 22 «Инструкция о порядке планирования, проведения и финансирования текущего ремонта жилищного фонда», **возмещаются за счёт средств местных бюджетов**, выделяемых на текущий ремонт жилищного фонда.

Разработка технических заключений, проектной документации, необходимых для выполнения работ по текущему ремонту жилищного фонда, а для жилых домов, представляющих историко – культурные ценности, – разработка технической и научно – проектной документации, предусмотренных **Приложением 1** «Инструкция о порядке планирования, проведения и финансирования текущего ремонта жилищного фонда» (смотрите Таблицу № 3.1), финансируется за счёт средств местных бюджетов, выделяемых на текущий ремонт жилищного фонда, **в объёме не более 10 % от предусмотренного годового финансирования** текущего ремонта жилищного фонда.

Где это сказано?

п. п. 20 – 23 «Инструкция о порядке планирования, проведения и финансирования текущего ремонта жилищного фонда», утвержденной постановлением Министерства жилищно – коммунального хозяйства Республики Беларусь от 30 марта 2016 г. № 5 «О порядке планирования, проведения и финансирования текущего ремонта жилищного фонда» (в ред. постановлений Минжилкомхоза от 05.08.2016 N 21, от 30.06.2017 N 10, от 17.09.2019 N 14).

Перечень видов работ

по текущему ремонту жилищного фонда, за исключением общежитий, **источниками финансирования которых являются средства местных бюджетов, а также иные источники финансирования, не запрещенные законодательством**

(«Инструкции о порядке планирования, проведения и финансирования текущего ремонта жилищного фонда», утвержденной постановлением Министерства жилищно – коммунального хозяйства Республики Беларусь от 30 марта 2016 г. № 5 «О порядке планирования, проведения и финансирования текущего ремонта жилищного фонда» (в ред. постановлений Минжилкомхоза от 05.08.2016 N 21, от 30.06.2017 N 10, от 17.09.2019 N 14)

Таблица № 3.1.

№ п./п.	Перечень и виды работ (текущий ремонт)
0	1
0. Предотвращение интенсивного износа, восстановление исправности и устранение повреждений инженерных систем и оборудования:	
0.1.	Основные виды работ для системы отопления:
0.1.0.	Замена отдельных участков трубопроводов, за исключением поврежденных участков трубопровода до 2,00 м. п. включительно , секций отопительных приборов, отдельных неразборных отопительных приборов, грязевиков, фильтров, элеваторных узлов
0.1.1.	Утепление труб, за исключением восстановления теплоизоляции на отдельных участках трубопровода до 2,00 м. п. включительно , приборов, расширительных баков, арматуры, оборудования и фланцевых соединений
0.1.2.	Ремонт, замена электромоторов, насосов, установка насосов (при необходимости)
0.1.3.	Установка, ремонт, замена групповых приборов учета тепловой энергии
0.1.4.	Установка, ремонт, замена отдельных частей и элементов системы автоматического регулирования подачи тепловой энергии (системы автоматизации и диспетчеризации)

0.1.5.	Ремонт, замена контрольным – измерительных приборов
0.1.6.	Ремонт, замена водоподогревателей (теплообменников), расширительных баков
0.1.7.	Установка и замена запорной арматуры диаметром 50 мм и более , виброизолирующих вставок
0.1.8.	Установка, ремонт, замена отдельных частей системы дистанционного съёма показаний (системы автоматизации и диспетчеризации), в том числе контроллеров и их элементов
0.1.9.	Химическая или механическая очистка водоподогревателя (теплообменника)
0.1.10.	Установка системы автоматического регулирования подачи тепловой энергии и системы дистанционного съёма показаний (системы автоматизации и диспетчеризации)
0.2.	Основные виды работ для системы вентиляции:
0.2.0.	Замена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробок, шахт, камер, воздуховодов
0.2.1.	Ремонт, замена вентиляторов, воздушных клапанов, вытяжных устройств и другого оборудования
0.2.2.	Установка, ремонт, замена дефлекторов, оголовков труб (каналов, шахт)
0.2.3.	Установка, ремонт, замена поддонов, зонтов над шахтой
0.2.4.	Антикоррозийная окраска вытяжных шахт, труб, поддонов и дефлекторов
0.2.5.	Ремонт вентиляционных и дымовых каналов (не более 50 % включительно), удлинение (наращивание) каналов
0.3.	Основные виды работ для систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации):
0.3.0.	Уплотнение соединений (кроме сгонов), утепление трубопроводов, за исключением восстановления теплоизоляции на отдельных участках трубопровода до 2 м. п. включительно , арматуры, оборудования и фланцевых соединений, замена отдельных участков трубопроводов, за исключением поврежденных участков трубопровода до 2 м. п. включительно , фасонных частей (тройников, отводов, колен, муфт и других), за исключением фасонных частей системы канализации, ревизий (при необходимости с разборкой грунта)

0.3.1.	Утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаках
0.3.2.	Замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц
0.3.3.	Ремонт, замена насосов и электромоторов, установка насосов и электромоторов (при необходимости)
0.3.4.	Химическая или механическая очистка водоподогревателя (теплообменника)
0.3.5.	Антикоррозийное покрытие, в том числе водосточных труб из черной стали
0.3.6.	Ремонт, замена фильтров
0.3.7.	Ремонт, замена контрольно – измерительных приборов
0.3.8.	Установка, ремонт, замена групповых приборов учёта расхода тепловой энергии для нужд горячего водоснабжения
0.3.9.	Установка, ремонт, замена отдельных частей и элементов системы автоматического регулирования подачи тепловой энергии для нужд горячего водоснабжения (системы автоматизации и диспетчеризации)
0.3.10.	Ремонт, замена водоподогревателей (теплообменников)
0.3.11.	Установка, замена запорной арматуры диаметром 50 мм и более
0.3.12.	Установка, ремонт, замена отдельных частей системы дистанционного съема показаний (системы автоматизации и диспетчеризации), в том числе контроллеров и их элементов
0.3.13.	Замена отдельных водосточных труб, за исключением поврежденных участков водосточных труб до 2 м. п. включительно , замена или восстановление отдельных элементов водосточной системы, замена антивандальных металлических ограждений
0.3.14.	Окраска водосточных труб и элементов водосточной системы, за исключением поврежденных участков водосточных труб до 2 м. п. включительно
0.3.15.	Установка системы автоматического регулирования подачи тепловой энергии и системы дистанционного съема показаний (системы автоматизации и диспетчеризации)
0.4.	Основные виды работ для систем электроснабжения:
0.4.0.	Замена неисправных участков электрической сети здания, прокладка

	участков электрической сети в целях устранения неисправности электрической сети
0.4.1.	Установка, ремонт, замена групповых приборов учёта расхода электрической энергии и трансформаторов тока
0.4.2.	Установка, ремонт и замена светильников, а также оградительных огней и праздничных иллюминаций здания
0.4.3.	Ремонт, замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок технических устройств
0.4.4.	Установка, ремонт, замена автоматических систем контроля за работой центрального отопления и горячего водоснабжения, внутридомовых сетей связи и сигнализации
0.4.5.	Ремонт устройств электрической защиты металлических труб внутридомовых систем центрального отопления и водоснабжения от коррозии
0.4.6.	Восстановление цепей заземления
0.4.7.	Замена рубильников, предохранителей, автоматических и пакетных выключателей на домовых вводно – распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах
0.4.8.	Ремонт, замена распределительных электрощитов, шкафов, ящиков с домовым оборудованием
0.4.9.	Установка, замена автоматических систем управления освещением
0.4.10	Установка, замена контрольно – измерительных приборов
0.5.	Ремонт, замена отдельных элементов, устройств и оборудования систем пожарной сигнализации, систем противоподымной защиты, систем оповещения о пожаре и автоматических установок пожаротушения
0.6.	Ликвидация отказов лифтов и систем диспетчерского контроля за их работой (ремонт, замена отдельных элементов, узлов, механизмов и оборудования)
0.7.	Наладка, регулировка внутридомовых инженерных систем и оборудования, за исключением системы центрального отопления и горячего водоснабжения
0.8.	Основные виды работ для системы газоснабжения (кроме работ в квартирах):
0.8.0.	Замена вышедших из строя участков газопроводов (более 5 м. п., но не более 50 % включительно)

0.9.	Ремонт, замена отдельных элементов мусоропроводов во вспомогательных помещениях, предназначенных для размещения и обслуживания инженерного оборудования и инженерных сетей жилого дома (далее – технические помещения)
1.	Предотвращение интенсивного износа, восстановление исправности и устранение повреждений конструктивных элементов
1.0.	Основные виды работ для фундаментов и стен подвального этажа (подвала), подполья:
1.0.0.	Заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление отдельных мест облицовки стен со стороны подвальных помещений
1.0.1.	Ремонт входов в подвал, прямков
1.0.2.	Восстановление отдельных участков гидроизоляции стен подвальных помещений, гидроизоляции фундаментов
1.0.3.	Пробивка (заделка) отверстий, гнёзд, борозд
1.0.4.	Работы по устройству вентиляционных продухов, патрубков, за исключением работ по открытию и заделке продухов в цоколях зданий
1.0.5.	Герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья
1.0.6.	Наружная окраска цоколя
1.0.7.	Окраска стен технических помещений
1.1.	Основные виды работ для стен (за исключением стен подвального этажа (подвала), подполья):
1.1.0.	Расшивка швов, заделка выбоин и трещин, восстановление штукатурки и облицовки, оштукатуривание участков стен отдельных помещений (по стояку или в одном уровне квартиры), окраска стен, за исключением устранения мелких неисправностей, со стороны фасада и в технических помещениях
1.1.1.	Герметизация стыков элементов полносборных зданий и заделка выбоин, трещин на поверхности блоков и панелей, постановка на раствор отдельных выпавших камней, за исключением устранения мелких неисправностей фасадов
1.1.2.	Замена отдельных венцов, элементов каркаса, укрепление, утепление, конопатка пазов, ремонт обшивки
1.1.3.	Закладка проёмов в стенах

1.1.4.	Утепление промерзающих участков стен (устранение сырости и продуваемости) отдельных помещений (по стояку или в одном уровне квартиры)
1.1.5.	Снятие локальными участками отслоившейся отделки стен, удаление элементов декора, представляющих опасность
1.1.6.	Замена покрытий мелких архитектурных элементов по фасаду, за исключением устранения мелких неисправностей фасадов
1.1.7.	Укрепление, усиление, замена отдельных участков деревянных перегородок
1.1.8.	Заделка трещин в плитных перегородках технических помещений, перекладка отдельных участков
1.1.9.	Улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями и другие работы)
1.1.10.	Выравнивание стен со стороны фасада и в технических помещениях
1.1.11.	Пескоструйная очистка, промывка участков фасадов
1.1.12.	Укрепление, восстановление архитектурных деталей, лепных декоративных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей
1.1.13.	Наружная окраска парапетных решёток
1.1.14.	Восстановление отделки стен подъездов, поврежденной при выполнении аварийных работ на инженерных системах, а также вследствие неисправностей инженерных систем и конструктивных элементов, в том числе в результате чрезвычайных ситуаций
1.2.	Основные виды работ для междуэтажных перекрытий:
1.2.0.	Временное крепление перекрытий
1.2.1.	Замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков межбалочных заполнений, дощатой подшивки, отдельных балок). Восстановление засыпки и смазки. Антисептирование и огнезащита древесины
1.2.2.	Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий в технических помещениях
1.2.3.	Утепление верхних полок стальных балок и их окраска
1.2.4.	Утепление на отдельных участках чердачных перекрытий, перекрытий

	технических и подвальных этажей
1.2.5.	Ремонт, замена покрытия пола без изменения конструкции и гидроизоляции пола в технических помещениях
1.2.6.	Заделка выбоин, трещин в цементных, бетонных полах и основаниях под полы технических помещений
1.2.7.	Сплачивание дощатых полов (кроме работ в квартирах)
1.2.8.	Устранение просадки пола 1 этажа по грунту (кроме работ в квартирах)
1.2.9.	Восстановление штукатурки и облицовки потолков (в том числе подвесных) в технических помещениях
1.2.10.	выравнивание, окраска потолков в технических помещениях
1.2.11.	Восстановление отделки полов и потолков подъездов, поврежденной при выполнении аварийных работ на инженерных системах, а также вследствие неисправностей инженерных систем и конструктивных элементов, в том числе в результате чрезвычайных ситуаций
1.3.	Основные виды работ для крыш:
1.3.0.	Замена отдельных лежней, мауэрлатов и обрешётки
1.3.1.	Антисептическая и огнезащита деревянных конструкций
1.3.2.	Ремонт, замена (не более 50 % включительно) отдельных участков кровель, включая узлы примыкания к вертикальным поверхностям, за исключением устранений мелких неисправностей кровель
1.3.3.	Окраска кровель из листовой стали, металлочерепицы, шифера, окраска ограждений
1.3.4.	Восстановление антикоррозийного покрытия стальных деталей кровли, находящихся в чердачных помещениях
1.3.5.	Покрытие антикоррозийными составами кровли из черной стали
1.3.6.	Утепление промерзающих участков кровли
1.3.7.	Замена (не более 50 % включительно) парапетных плит, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений крыш, устройств заземлений, анкеров
1.3.8.	Устройство защитного слоя рулонных и мастичных кровель
1.3.9.	Восстановление гидроизоляции отдельных элементов кровли

1.3.10.	Ремонт, замена выходов на крышу, слуховых окон (за исключением остекления) и специальных люков
1.4.	Основные виды работ для окон и дверей (за исключением жилых помещений):
1.4.0.	Восстановление отдельных элементов дверных, оконных, витражных и витринных заполнений, за исключением замены разбитых стекол (стеклопакетов). Замена заполнений дверных проемов, за исключением входных дверей и дверей в приквартирные тамбуры, а также замена заполнений оконных и витражных проёмов при их износе 60 % и более (не более 40 % от общего количества оконных и витражных проёмов)
1.4.1.	Замена оконной и дверной фурнитуры в технических помещениях
1.4.2.	Врезка форточек и открывающихся фрамуг
1.4.3.	Установка противопожарных дверей и люков
1.4.4.	Окраска оконных и дверных заполнений технических помещений
1.4.5.	Укрепление, окраска и устройство металлических решёток, ограждающих окна технических помещений
1.5.	Основные виды работ для лестничных маршей, балконов и балконных ограждений, лоджий, крылец, зонтов, козырьков над входами в подъезды и балконами верхних этажей:
1.5.0.	Обслуживание (освидетельствование) и ремонт механических и электрических подъёмных платформ
1.5.1.	Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков
1.5.2.	Ремонт козырьков над балконами и лоджиями верхних этажей, входами в подъезды, плит балконов (заделка выбоин, трещин), устройство гидроизоляции, замена, ремонт, окраска (с наружной стороны) экранов балконов и лоджий, замена и ремонт (за исключением окраски) металлических перил, балконных решеток, отливов
1.5.3.	Частичная замена элементов деревянных лестниц, за исключением перил, поручней и ограждений лестничных маршей
1.5.4.	Ремонт входов в здание (входных групп)
1.5.5.	Ремонт, устройство пандусов на крыльцах входов в здание
1.5.6.	устройство поручней при входе в здание, подъезде

1.6.	Восстановление и устройство новых переходных мостиков подвального этажа (подвала), подполья, чердака, технического этажа
1.7.	Устройство, ремонт, замена отмостки вокруг жилого дома, за исключением устройства, ремонта и замены отмостки до 1 м. кв. включительно
1.8.	Ремонт ограждения лифтовой шахты из сетки

Перечень видов работ по текущему ремонту жилищного фонда, за исключением общежитий, источниками финансирования которых являются средства от внесения собственниками, нанимателями жилых помещений и членами организаций застройщиков платы за текущий ремонт, **определяется согласно Приложению 2 «Инструкции о порядке планирования, проведения и финансирования текущего ремонта жилищного фонда», утвержденной постановлением Министерства жилищно — коммунального хозяйства Республики Беларусь от 30 марта 2016 г. № 5 «О порядке планирования, проведения и финансирования текущего ремонта жилищного фонда» (в ред. постановлений Минжилкомхоза от 05.08.2016 N 21, от 30.06.2017 N 10, от 17.09.2019 N 14).** (Смотрите Таблицу № 3.2.)

**Перечень видов работ
по текущему ремонту жилищного фонда,
за исключением общежитий, источниками финансирования которых являются средства
от внесения собственниками, нанимателями жилых помещений и членами
организаций застройщиков**

(«Инструкции о порядке планирования, проведения и финансирования текущего ремонта жилищного фонда», утверждённой постановлением Министерства жилищно — коммунального хозяйства Республики Беларусь от 30 марта 2016 г. № 5 «О порядке планирования, проведения и финансирования текущего ремонта жилищного фонда» (в ред. постановлений Минжилкомхоза от 17.09.2019 N 14)

Таблица № 3.2.

№ п./п.	Перечень и виды работ (текущий ремонт)
0	1
0.	Расшивка швов, заделка выбоин, трещин, отдельных участков стен подъездов <За исключением вспомогательных помещений, предназначенных для размещения и обслуживания инженерного оборудования и инженерных сетей жилого дома>
1.	Восстановление штукатурки и облицовки стен подъездов и потолков (в том числе подвесных) подъездов <За исключением вспомогательных помещений, предназначенных для размещения и обслуживания инженерного оборудования и инженерных сетей жилого дома>

2.	Выравнивание стен и потолков подъездов <За исключением вспомогательных помещений, предназначенных для размещения и обслуживания инженерного оборудования и инженерных сетей жилого дома>
3.	Восстановление и укрепление лепных декоративных деталей подъездов <За исключением вспомогательных помещений, предназначенных для размещения и обслуживания инженерного оборудования и инженерных сетей жилого дома>
4.	Заделка выбоин, трещин в цементных, бетонных полах подъездов <За исключением вспомогательных помещений, предназначенных для размещения и обслуживания инженерного оборудования и инженерных сетей жилого дома>
5.	Работы по ремонту, замене покрытий полов подъездов <За исключением вспомогательных помещений, предназначенных для размещения и обслуживания инженерного оборудования и инженерных сетей жилого дома> без изменения конструкции
6.	Работы по ремонту, замене отдельных элементов мусоропроводов, установленных в подъезде <За исключением вспомогательных помещений, предназначенных для размещения и обслуживания инженерного оборудования и инженерных сетей жилого дома>, установка приспособлений для прочистки стволов мусоропроводов
7.	Малярные работы (в том числе окраска стен, потолков, оконных и дверных заполнений, трубопроводов, отопительных приборов, элементов мусоропроводов, почтовых ящиков, перго, решёток, перил, поручней) в подъездах <За исключением вспомогательных помещений, предназначенных для размещения и обслуживания инженерного оборудования и инженерных сетей жилого дома>
8.	Ремонт печей, дымоходов
9.	Окраска дверей шахты и кабины лифта, купе кабины лифта
10.	Замена оконной и дверной фурнитуры в подъезде <За исключением вспомогательных помещений, предназначенных для размещения и обслуживания инженерного оборудования и инженерных сетей жилого дома>
11.	Замена окон ПВХ или отдельных стеклопакетов в подъездах <За исключением вспомогательных помещений, предназначенных для размещения и обслуживания инженерного оборудования и инженерных сетей жилого дома>, в том числе в результате актов вандального характера
12.	Ремонт, замена, окраска входных дверей в подъезды и в приквартирные тамбуры

13.	Замена доводчиков на дверях, установленных в подъезде <За исключением вспомогательных помещений, предназначенных для размещения и обслуживания инженерного оборудования и инженерных сетей жилого дома>
14.	Замена, ремонт перил, поручней и ограждений лестничных маршей в подъездах, восстановление накладок на поручни в подъездах, за исключением укрепления перил
15.	Ремонт сараев
16.	Окраска металлических перил, балконных решёток, экранов (с внутренней стороны) балконов и лоджий, частичная или полная замена поручней балконных ограждений
17.	Установка, ремонт, замена абонентских почтовых шкафов

Перечень видов работ по текущему ремонту общежитий, находящихся в хозяйственном ведении (оперативном управлении организаций коммунальной форы собственности), источниками финансирования которых являются средства местных бюджетов, а также иные источники финансирования, не запрещённые законодательством, определяется согласно Приложению 2 – 1 «Инструкции о порядке планирования, проведения и финансирования текущего ремонта жилищного фонда», утвержденной постановлением Министерства жилищно — коммунального хозяйства Республики Беларусь от 30 марта 2016 г. № 5 «О порядке планирования, проведения и финансирования текущего ремонта жилищного фонда» (в ред. постановлений Минжилкомхоза от 05.08.2016 N 21, от 30.06.2017 N 10, от 17.09.2019 N 14). (Смотрите Таблицу № 3.3.)

**Перечень видов работ
по текущему ремонту общежитий,
находящихся в хозяйственном ведении (оперативном управлении организаций коммунальной форы собственности), источниками финансирования которых являются средства местных бюджетов, а также иные источники финансирования, не запрещённые законодательством**

(«Инструкции о порядке планирования, проведения и финансирования текущего ремонта жилищного фонда», утвержденной постановлением Министерства жилищно — коммунального хозяйства Республики Беларусь от 30 марта 2016 г. № 5 «О порядке планирования, проведения и финансирования текущего ремонта жилищного фонда» (в ред. постановлений Минжилкомхоза от 17.09.2019 N 14))

Таблицу № 3.3

№ п./п.	Перечень и виды работ (текущий ремонт)
0	1
0.	Предотвращение интенсивного износа, восстановление исправности и устранение повреждений инженерных систем
0.0.	Основные виды работ для системы отопления:
0.0.0.	Замена отдельных участков трубопроводов, за исключением поврежденных участков трубопровода до 2 м. п.) включительно , секций отопительных приборов, отдельных неразборных отопительных приборов, грязевиков, фильтров, элеваторных узлов
0.0.1.	Утепление труб, за исключением восстановления теплоизоляции на отдельных участках трубопровода до 2,00 м. п. включительно , приборов, расширительных баков, арматуры, оборудования и фланцевых соединений
0.0.2.	Ремонт, замена электродвигателей, насосов, установка насосов (при необходимости)
0.0.3.	Установка, ремонт, замена групповых приборов учёта тепловой энергии
0.0.4.	Установка, ремонт, замена отдельных частей и элементов системы автоматического регулирования подачи тепловой энергии (системы автоматизации и диспетчеризации)
0.0.5.	Ремонт, замена контрольно – измерительных приборов
0.0.6.	Ремонт, замена водоподогревателей (теплообменников), расширительных баков
0.0.7.	Установка и замена запорной арматуры диаметром 50 мм и более , виброизолирующих вставок
0.0.8.	установка, ремонт, замена отдельных частей системы дистанционного съема показаний (системы автоматизации и диспетчеризации), в том числе контроллеров и их элементов
0.0.9.	Химическая или механическая очистка водоподогревателя (теплообменника)
0.0.10	Установка системы автоматического регулирования подачи тепловой энергии и системы дистанционного съема показаний (системы автоматизации и диспетчеризации)

0.1.	Основные виды работ для системы вентиляции:
0.1.0.	Замена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробок, шахт, камер, воздуховодов
0.1.1.	Ремонт, замена вентиляторов, воздушных клапанов, вытяжных устройств и другого оборудования
0.1.2.	Установка, ремонт, замена дефлекторов, оголовков труб (каналов, шахт)
0.1.3.	Установка, ремонт, замена поддонов, зонтов над шахтой
0.1.4.	Антикоррозийная окраска вытяжных шахт, труб, поддонов и дефлекторов
0.1.5.	Ремонт вентиляционных и дымовых каналов, дымоходов (не более 50 % включительно), удлинение (наращивание) каналов
0.2.	Основные виды работ для систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации):
0.2.0.	Уплотнение соединений (кроме сгонов), утепление трубопроводов, за исключением восстановления теплоизоляции на отдельных участках трубопровода до 2,00 м. п. включительно , арматуры, оборудования и фланцевых соединений, замена отдельных участков трубопроводов, за исключением поврежденных участков трубопровода до 2,00 м. п. включительно , фасонных частей (тройников, отводов, колен, муфт и других), за исключением фасонных частей системы канализации, ревизий (при необходимости с разборкой грунта)
0.2.1.	Утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаках
0.2.2.	Замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц
0.2.3.	Ремонт, замена насосов и электромоторов, установка насосов и электромоторов (при необходимости)
0.2.4.	Химическая или механическая очистка водоподогревателя (теплообменника)
0.2.5.	Антикоррозийное покрытие, в том числе водосточных труб из черной стали
0.2.6.	Ремонт, замена фильтров
0.2.7.	Ремонт, замена контрольно – измерительных приборов
0.2.8.	Установка, ремонт, замена групповых приборов учёта расхода тепловой энергии для нужд горячего водоснабжения

0.2.9.	Установка, ремонт, замена отдельных частей и элементов системы автоматического регулирования подачи тепловой энергии для нужд горячего водоснабжения (системы автоматизации и диспетчеризации)
0.2.10.	Ремонт, замена водоподогревателей (теплообменников)
0.2.11.	Установка, замена запорной арматуры диаметром 50 мм и более
0.2.12.	Установка, ремонт, замена отдельных частей системы дистанционного съема показаний (системы автоматизации и диспетчеризации), в том числе контроллеров и их элементов
0.2.13.	Замена отдельных водосточных труб, за исключением поврежденных участков водосточных труб до 2,00 м. п. включительно , замена или восстановление отдельных элементов водосточной системы, замена антивандальных металлических ограждений
0.2.14.	Окраска водосточных труб и элементов водосточной системы, за исключением поврежденных участков водосточных труб до 2,00 м. п. включительно
0.2.15.	Установка системы автоматического регулирования подачи тепловой энергии и системы дистанционного съема показаний (системы автоматизации и диспетчеризации)
0.2.16.	Замена санитарно – технического оборудования (ванны, мойки, умывальники, унитазы, смывные бачки, смесители и иное), установленного в кухнях общего пользования, общих санузлах, общих душевых помещениях и иных помещениях общественного назначения общежитий (далее – помещения бытового и общественного назначения)
0.3.	Основные виды работ для систем электроснабжения:
0.3.0.	Замена неисправных участков электрической сети здания, прокладка участков электрической сети в целях устранения неисправности электрической сети
0.3.1.	Установка, ремонт, замена групповых приборов учета расхода электрической энергии и трансформаторов тока
0.3.2.	Установка, ремонт, замена светильников, а также оградительных огней и праздничных иллюминаций здания
0.3.3.	Ремонт, замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок технических устройств
0.3.4.	Установка, ремонт, замена автоматических систем контроля за работой центрального отопления и горячего водоснабжения, внутридомовых сетей связи и сигнализации

0.3.5.	Ремонт устройств электрической защиты металлических труб внутридомовых систем центрального отопления и водоснабжения от коррозии
0.3.6.	Восстановление цепей заземления
0.3.7.	Замена рубильников, предохранителей, автоматических и пакетных выключателей на домовых вводно – распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах
0.3.8.	Ремонт, замена распределительных электрощитов, шкафов, ящиков с домовым оборудованием
0.3.9.	Установка, замена автоматических систем управления освещением
0.3.10.	Установка, замена контрольно – измерительных приборов
0.4.	Ремонт, замена отдельных элементов, устройств и оборудования систем пожарной сигнализации, систем противодымной защиты, систем оповещения о пожаре и автоматических установок пожаротушения
0.5.	Установка, замена автономных пожарных извещателей и элементов питания
0.6.	Ремонт, замена, окраска отдельных элементов мусоропроводов
0.7.	Ликвидация отказов лифтов и систем диспетчерского контроля за их работой (ремонт, замена отдельных элементов, узлов, механизмов и оборудования)
0.8.	Наладка, регулировка внутридомовых инженерных систем и оборудования, за исключением системы центрального отопления и горячего водоснабжения
0.9.	Основные виды работ для системы газоснабжения (кроме работ в жилых помещениях) – замена вышедших из строя участков газопроводов (более 5,00 м. п., но не более 50 % включительно)
1.	Предотвращение интенсивного износа, восстановление исправности и устранение повреждений конструктивных элементов
1.0.	Основные виды работ для фундаментов и стен подвального этажа (подвала), подполья:
1.0.0.	Заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление отдельных мест облицовки стен со стороны подвальных помещений
1.0.1.	Ремонт входов в подвал, приемков

1.0.2.	Восстановление отдельных участков гидроизоляции стен подвальных помещений, гидроизоляции фундаментов
1.0.3.	Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд
1.0.4.	Работы по устройству вентиляционных продухов, патрубков, за исключением работ по открытию и заделке продухов в цоколях зданий
1.0.5.	Герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья
1.0.6.	Наружная окраска цоколя
1.0.7.	Окраска стен вспомогательных помещений, предназначенных для размещения и обслуживания инженерного оборудования и инженерных сетей жилого дома (далее – технические помещения)
1.1.	Основные виды работ для стен (за исключением стен подвального этажа (подвала), подполья):
1.1.0.	Расшивка швов, заделка выбоин и трещин, восстановление штукатурки и облицовки, оштукатуривание участков стен отдельных помещений (по стояку или в одном уровне жилого помещения), окраска стен, за исключением устранения мелких неисправностей, со стороны фасада, во вспомогательных помещениях и помещениях бытового и общественного назначения
1.1.1.	Герметизация стыков элементов полносборных зданий и заделка выбоин, трещин на поверхности блоков и панелей, постановка на раствор отдельных выпавших камней, за исключением устранения мелких неисправностей фасадов
1.1.2.	Замена отдельных венцов, элементов каркаса, укрепление, утепление, конопатка пазов, ремонт обшивки
1.1.3.	Закладка проёмов в стенах
1.1.4.	Утепление промерзающих участков стен (устранение сырости и продуваемости) отдельных помещений (по стояку или в одном уровне жилого помещения)
1.1.5.	Снятие локальными участками отслоившейся отделки стен, удаление элементов декора, представляющих опасность
1.1.6.	Замена покрытий мелких архитектурных элементов по фасаду, за исключением устранения мелких неисправностей фасадов
1.1.7.	Укрепление, усиление, замена отдельных участков деревянных перегородок

1.1.8.	Заделка трещин в плитных перегородках вспомогательных помещений и помещений бытового и общественного назначения, перекладка отдельных участков
1.1.9.	Улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями и другие работы)
1.1.10.	Выравнивание стен со стороны фасада и во вспомогательных помещениях и помещениях бытового и общественного назначения
1.1.11.	Пескоструйная очистка, промывка участков фасадов
1.1.12.	Укрепление, восстановление архитектурных деталей, лепных декоративных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей
1.1.13.	Наружная окраска парапетных решёток
1.1.14.	Восстановление отделки стен поврежденной при выполнении аварийных работ на инженерных системах, а также вследствие неисправностей инженерных систем и конструктивных элементов
1.2.	Основные виды работ для междуэтажных перекрытий:
1.2.0.	Временное крепление перекрытий
1.2.1.	Замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков межбалочных заполнений, дощатой подшивки, отдельных балок). Восстановление засыпки и смазки. Антисептирование и огнезащита древесины
1.2.2.	Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий во вспомогательных помещениях и помещениях бытового и общественного назначения
1.2.3.	Утепление верхних полок стальных балок и их окраска
1.2.4.	Утепление на отдельных участках чердачных перекрытий, перекрытий технических и подвальных этажей
1.2.5.	Ремонт, замена покрытия пола без изменения конструкции и гидроизоляции пола (за исключением окраски и покрытия лаком полов в жилых помещениях)
1.2.6.	Заделка выбоин, трещин в цементных, бетонных полах и основаниях под полы
1.2.7.	Устройство полов в соответствии с требованиями системы противопожарного нормирования и стандартизации

1.2.8.	Устранение просадки пола 1 этажа по грунту
1.2.9.	Восстановление штукатурки и облицовки потолков (в том числе подвесных) во вспомогательных помещениях и помещениях бытового и общественного назначения
1.2.10.	Выравнивание, окраска потолков во вспомогательных помещениях и помещениях бытового и общественного назначения
1.2.11.	Восстановление отделки потолков и полов поврежденной при выполнении аварийных работ на инженерных системах, а также вследствие неисправностей инженерных систем и конструктивных элементов
1.3.	Основные виды работ для крыш:
1.3.0.	Замена отдельных лежней, мауэрлатов и обрешётки
1.3.1.	Антисептическая и огнезащита деревянных конструкций
1.3.2.	Ремонт, замена (не более 50 % включительно) отдельных участков кровель, включая узлы примыкания к вертикальным поверхностям, за исключением устранений мелких неисправностей кровель
1.3.3.	Окраска кровель из листовой стали, металлочерепицы, шифера, окраска ограждений
1.3.4.	Восстановление антикоррозийного покрытия стальных деталей кровли, находящихся в чердачных помещениях
1.3.5.	Покрытие антикоррозийными составами кровли из черной стали
1.3.6.	Утепление промерзающих участков кровли
1.3.7.	Замена (не более 50 % включительно) парапетных плит, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений крыш, устройств заземлений, анкерров
1.3.8.	Устройство защитного слоя рулонных и мастичных кровель
1.3.9.	Восстановление гидроизоляции отдельных элементов кровли
1.3.10.	Ремонт, замена выходов на крышу, слуховых окон (за исключением остекления) и специальных люков
1.4.	Основные виды работ для окон и дверей:
1.4.0.	Восстановление отдельных элементов дверных, оконных, витражных и витринных заполнений, за исключением замены разбитых стёкол. Замена заполнений дверных проёмов, а также замена заполнений оконных

	и витражных проёмов при их износе 60 % и более (не более 40 % от общего количества оконных и витражных проёмов)
1.4.1.	Замена оконной и дверной фурнитуры (за исключением жилых помещений)
1.4.2.	Врезка форточек и открывающихся фрамуг
1.4.3.	Установка противопожарных дверей и люков
1.4.4.	Окраска оконных и дверных заполнений во вспомогательных помещениях и помещениях бытового и общественного назначения
1.4.5.	Укрепление, окраска и устройство металлических решёток, ограждающих окна технических помещений
1.5.	Основные виды работ для лестничных маршей, балконов и балконных ограждений, лоджий, крылец, зонтов, козырьков над входами в подъезды и балконами верхних этажей:
1.5.0.	Замена отдельных ступеней, проступей, подступёнков
1.5.1.	Ремонт козырьков над балконами и лоджиями верхних этажей, входами в подъезды, плит балконов (заделка выбоин, трещин), устройство гидроизоляции, ремонт, замена металлических перил, балконных решёток, отливов, экранов балконов и лоджий
1.5.2.	Частичная замена элементов деревянных лестниц
1.5.3.	Частичная или полная замена поручней лестничных и балконных ограждений
1.5.4.	Ремонт входов в здание (входных групп), в том числе окраска дверных заполнений
1.5.5.	Ремонт, устройство пандусов на крыльцах входов в здание
1.5.6.	Устройство поручней при входе в здание, подъезде
1.5.7.	Обслуживание (освидетельствование) и ремонт механических и электрических подъёмных платформ
1.6.	Восстановление и устройство новых переходных мостиков подвального этажа (подвала), подполья, чердака, технического этажа
1.7.	Устройство, ремонт, замена отмостки вокруг здания, за исключением устройств, ремонта, замены отмостки до 1 м. кв. включительно
1.8.	Ремонт печей

1.9.	Ремонт ограждения лифтовой шахты из сетки
2.	Ремонт (обслуживание), замена плит (электрических, газовых) их отдельных элементов, установленных на кухнях общего пользования

При выполнении работ по текущему ремонту объектов, разработка проектной документации и ее экспертиза не требуется. Составляется только сметная документация на основании дефектных актов (форма С – 1), подготовленных, при необходимости, на основании технических заключений.

При выполнении работ по капитальному ремонту объектов не требуется разработка чертежей по видам работ, выполнение которых не затрагивает несущей способности конструкций зданий и сооружений. (пункт 4.13 СП 1.04.01 – 2021 «Ремонт, реконструкция, модернизация зданий и сооружений»).

Текущий ремонт осуществляется на основании дефектного акта с указанием видов объемов работ, локальной сметы и договора на оказание услуг по текущему ремонту жилого дома. Форма С – 1 применяется для обоснования принятия решения о проведении текущего ремонта и служит исходным документом для составления сметы на проведение строительно – монтажных работ по текущему ремонту.

Где это сказано?

Форма С – 1 «Дефектный акт» утверждена постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 29.04.2011 г. № 14 «Об установлении формы дефектного акта»

Перечень видов работ, выполняемых при текущем и капитальном ремонтах, модернизации зданий и сооружений, приведен в приложениях А – В. Отнесение работ, не указанных в приложениях А – В, к видам ремонта или модернизации должно осуществляться заказчиком совместно с проектной организацией в зависимости от функциональной и экономической необходимости, с учетом терминов и определений, установленных законодательством и приведенных в действующих ТНПА.

Где это сказано?

пункт 4.12 СП 1.04.01 - 2021 «Ремонт, реконструкция, модернизация зданий и сооружений»

Для того чтобы провести ремонт подъезда, организации ЖКХ не требуется согласия всех жильцов квартир: данная жилищно – коммунальная услуга относится к основным, а так как все собственники квартир по закону еще и совладельцы дома — участники совместного домовладения, они должны нести расходы по содержанию общего имущества пропорционально доле в праве общей собственности на это имущество.

Даже в ситуации, когда все жильцы против ремонта в подъезде, но сам подъезд находится в плачевном состоянии (например, конструктивные элементы не соответствуют техническим требованиям), необходимо провести текущий ремонт.

Для определения сметной стоимости текущего ремонта составляется локальная смета в соответствии с Инструкцией о порядке определения сметной стоимости строительства и составлении сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении, утвержденной постановлением Министерства

архитектуры и строительства Республики Беларусь от 18.11.2011 г. № 51 «О некоторых вопросах по определению сметной стоимости строительства объектов», в текущих ценах с учетом фактических затрат (заработная плата, общехозяйственные расходы) согласно учетной политики организации.

При составлении сметной документации на работы по текущему ремонту сводный сметный расчет стоимости строительства не составляется. В этом случае составляется локальная смета (локальный сметный расчет) на основании дефектного акта.

Определение стоимости ремонтных работ производится с применением нормативов расхода ресурсов, включенных в сборники, утвержденные приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 23.12.2011 г. № 450 «Об утверждении нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении и методических указаний по их применению». Расходы на выполнение работ по текущему ремонту определяются по сборникам нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении на ремонт объектов.

Внеплановый текущий ремонт жилищного фонда осуществляется:

- по решению и желанию потребителей (необходим протокол общего собрания жильцов). Выбор материалов отделки и цветового решения при выполнении текущего ремонта подъездов принимается в соответствии с решением потребителей.
- в связи с неудовлетворительным техническим и эстетическим состоянием конструктивных элементов и инженерных систем в результате вандализма. Виды ремонтных работ и их объем определяются в соответствии с дефектным актом, который составляется членами комиссии по результатам осмотра жилого дома. При ремонте отдельных участков конструктивных элементов жилого дома материал отделки и цветовое решение должны быть аналогичными существующим материалам и цветовому решению.

Если в многоквартирном жилом доме запланирован капитальный ремонт, работы по текущему ремонту подъездов не включаются в годовые планы текущего ремонта жилфонда, а производятся при капремонте таких домов.

В ветхих и аварийных жилых домах, а также жилых домах, подлежащих сносу, текущий ремонт подъездов производится только по решению потребителей.

Финансирование текущего ремонта жилищного фонда

Источники финансирования текущего ремонта жилищного фонда:

- средства местных бюджетов;
- средства от внесения собственниками, нанимателями жилых помещений и членами организаций застройщиков платы за текущий ремонт;
- иные источники финансирования, не запрещенные законодательством.

Порядок финансирования текущего ремонта жилищного фонда, осуществляемого за счёт средств потребителей, определяется законодательством и договором.

Типовой договор на оказание услуг по текущему ремонту жилого дома утверждён постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27.01.2009 г. № 99 «О мерах по реализации Закона Республики Беларусь «О защите прав потребителей жилищно - коммунальных услуг».

Порядок организации и проведения работ за счёт средств потребителей

Текущий ремонт оказывается на конкурентной основе. В соответствии с «Положением о порядке проведения конкурсов на оказание жилищно – коммунальных услуг (выполнение работ), предоставляемых на конкурентной основе» в качестве заказчика данной услуги могут выступать местные органы власти, службы заказчика (КУП ЖКХ), товарищества собственников или организации застройщиков, а также государственные организации, имеющие в управлении жилфонд.

Где это сказано?

«Положение о порядке проведения конкурсов на оказание жилищно – коммунальных услуг (выполнение работ), предоставляемых на конкурентной основе», утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 02.12.2019 № 826 «О мерах по реализации Директивы Президента Республики Беларусь от 4 марта 2019 г. № 7»

До проведения планового текущего ремонта заказчик обязан:

- не позднее месяца до начала проведения работ по текущему ремонту предоставить потребителям информацию;
- о планируемых сроках проведения ремонтных работ;
- об основных видах ремонтных работ;
- о стоимости ремонта и сумме, необходимой для возмещения затрат с одного метра квадратного общей площади занимаемых потребителями жилых помещений (при текущем ремонте подъезда — общей площади жилых помещений потребителей, в пользовании которых находится подъезд);
- о должностном лице заказчика с указанием контактных телефонов, времени и мест приёма потребителей для решения организационных вопросов по проведению текущего ремонта (определения перечня и качества материалов, используемых для ремонта, выбора цветового решения, избрании уполномоченного лица (лиц) от потребителей по приемке выполненных работ и т. п.);
- о дате, месте и времени проведения общего собрания потребителей, повестке дня (не позднее, чем за десять дней до проведения общего собрания потребителей).

За 10 дней до начала проведения ремонтных работ необходимо провести общее собрание потребителей, на котором:

- определить перечень и качество материалов, используемых для ремонта;
- согласовать цветовое решение;
- принять решение о выборе уполномоченного лица от потребителей по приёмке выполненных работ;
- предложить потребителям к заключению договоры;
- по результатам проведения общего собрания потребителей **составить протокол общего собрания с отражением в нем всех принятых решений,**
а также с указанием лиц, отказавшихся от заключения предложенных договоров.

Обратите внимание!

Важно отметить, что взаимодействие жильцов и специалистов ЖКХ, которые будут заниматься ремонтом, чуть ли не главная часть предстоящей работы. Чем больше информации получают собственники квартир, тем спокойнее пройдет сам ремонт. Покупать кота в мешке никто не хочет, ничего, кроме раздражения, это не вызовет.

Объявление о предполагаемом ремонте должно быть размещено на информационной доске в подъезде за месяц до начала работ. Сделать его нужно максимально информативным:

- указать сроки;*
- общую стоимость;*
- сумму, которую нужно внести для возмещения затрат с метра квадратного общей площади. Кроме того, необходимо пригласить жильцов на общее собрание, где будут обсуждаться нюансы ремонта, а также любая дополнительная информация, которая поможет наладить диалог.*

Как правило, к собранию организация ЖКХ предлагает самый бюджетный вариант ремонта, ориентированный на устранение незначительных дефектов и обновление внешнего вида, например покраска стен, потолков, оконных рам, лифта и пр. На собрании смету можно скорректировать, высказать пожелания относительно типа и цвета краски, предложить заменить плитку на лестничных площадках и тому подобное. Все зависит от того, что захотят жильцы и сколько они готовы заплатить за проведенный ремонт. Все пожелания, высказанные на собрании, необходимо занести в протокол и заключить договоры с собственниками квартир. Даже при отсутствии договора с несколькими собственниками — ремонту быть! Конечно, если для его проведения есть все законные основания.

Организация проведения внепланового текущего ремонта

Решение о проведении текущего ремонта, а также иные решения по организации его проведения могут быть приняты группой потребителей, проживающих в многоквартирном жилом доме (в подъезде, на этаже многоквартирного жилого дома и т. д.), простым большинством голосов.

Данное решение оформляется протоколом собрания потребителей либо опросным листом.

Заказчик обязан:

- не позднее, чем за 10 дней до проведения общего собрания потребителей уведомить каждого потребителя о дате, месте и времени его проведения, повестке дня;
- провести общее собрание потребителей, на котором:
- принять решение о проведении текущего ремонта;
- определить виды и объёмы работ;
- определить перечень и качество материалов, используемых для ремонта;
- согласовать цветовое решение;
- принять решение о выборе исполнителя;
- принять решение о выборе уполномоченного лица (лиц) от потребителей для приёма выполненных работ;
- по результатам проведения общего собрания потребителей составить протокол общего собрания с отражением в нём всех принятых решений;

- составить дефектный акт, локальную смету и договоры;
- предложить потребителям к заключению договоров.

На текущий ремонт, проведенный в подъезде, исполнитель, как правило, даёт двухлетнюю гарантию.

При выявлении повреждений (нанесённых неумышленно неустановленным лицом) вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома, в том числе в результате актов вандального характера, в ходе проведения общих осмотров жилого дома обслуживающая организация обязана в течение 5 рабочих дней уведомить заказчика для принятия соответствующих мер.

Заказчик обязан:

- составить дефектный акт с указанием видов и объемов работ;
- ознакомить с дефектным актом не менее трех потребителей;
- составить локальную смету на выполнение ремонтных работ;
- обратиться в правоохранительные органы для установления виновного лица;
- в течение месяца устранить выявленные дефекты.

Плата за текущий ремонт, произведенный в целях устранения указанных повреждений, надписей и (или) изображений, вносится потребителями для возмещения фактических затрат по текущему ремонту соразмерно общей площади принадлежащих потребителям или занимаемых ими жилых и (или) нежилых помещений без заключения договоров на оказание услуг по текущему ремонту жилого дома.

До проведения ремонтных работ по устранению выявленных дефектов заказчик обязан предоставить потребителям информацию:

- о выявлении в подъезде дефектов строительных конструкций и инженерных систем вандального характера;
- о возмещении затрат за выполненные работы за счёт средств потребителя;
- о планируемых сроках проведения ремонтных работ;
- об основных видах ремонтных работ;
- об общей ориентировочной стоимости ремонта и суммы, необходимой для возмещения затрат с одного метра квадратного общей площади занимаемых потребителями жилых помещений, в пользовании которых находится подъезд;
- о должностном лице заказчика с указанием контактных телефонов, времени и местеприёма потребителей для решения организационных вопросов.

Данная информация доводится до сведения потребителей путём размещения либо на сайте заказчика, либо на вывеске, информационных стендах (табло), либо другим способом в доступном для потребителей месте.

При установлении виновного лица по результатам обращения в правоохранительные органы заказчик проводит работу по взысканию с виновного лица фактических затрат на выполненные ремонтные работы и возвращению потребителям средств, предъявленных к оплате на основании договора, путём осуществления перерасчета платы за жилищно-коммунальные услуги.

Приёмка и оплата выполненных работ

Приёмка выполненных работ осуществляется комиссией, созданной заказчиком с участием представителя потребителей.

Размер платы за текущий ремонт определяется исходя из фактической стоимости, определенной в акте выполненных работ, в доле, соразмерной общей площади жилых помещений, принадлежащих и (или) занимаемых потребителями.

Отказ от заключения договора на оказание основных жилищно-коммунальных услуг не освобождает собственников жилых или нежилых помещений, в том числе собственников блокированных и многоквартирных жилых домов, нанимателей и арендаторов жилых помещений, членов организации застройщиков, дольщиков, заключивших договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, от внесения платы за фактически оказанные основные жилищно – коммунальные услуги.

Таким образом, плата за текущий ремонт предъявляется всем потребителям (при текущем ремонте подъезда — потребителям, в пользовании которых находится подъезд), в том числе отказавшимся от заключения договора.

Где это сказано?

Ч. 1 п. 5 ст. 29 Жилищного кодекса Республики Беларусь

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ:

Капитальный ремонт производят с целью восстановления основных физико - технических, эстетических и потребительских качеств зданий, утраченных в процессе эксплуатации.

Капитальный ремонт элементов производственных, жилых и общественных зданий и их элементов в зависимости от их условий

эксплуатации рекомендуется осуществлять с соблюдением периодичности, приведенной в ТНПА.

В конкретных условиях сроки проведения капитального ремонта следует уточнять с учетом результатов технических осмотров и материалов технического обследования специализированными организациями, а также режима работы сооружений, эксплуатационных нагрузок, условий эксплуатации и других факторов.

По результатам обследования принимают решение о необходимости, целесообразности и сроках полного или частичного ремонта здания, модернизации, реконструкции или утилизации с учетом:

- категории технического состояния и степени износа строительных конструкций;
- планируемой модернизации производства (для производственных зданий);
- требований действующих ТНПА.

Проектную документацию на ремонт, реконструкцию, модернизацию зданий и сооружений выполняют на основании обоснования инвестиций в соответствии с требованиями СП 1.02.01 - 2020 «Состав и согласование проектной документации», СП 1.04.02-2022 «Общие положения по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений», ТКП 45 - 1.02 - 298 - 2014* (02250) «Строительство Предпроектная (предынвестиционная) документация. Состав, порядок разработки и утверждения», материалов технического обследования, выполненного по техническому заданию, согласованному с проектировщиком, определения физического и морального износа зданий и сооружений.

Допускается разработка проектной документации на ремонт и модернизацию отдельных конструктивных элементов и инженерных систем зданий и сооружений, благоустройство дворовых территорий в период до истечения срока их минимальной продолжительности эффективной эксплуатации согласно ТНПА.

Проектная документация на ремонт, реконструкцию, модернизацию зданий и сооружений подлежит согласованию с заинтересованными организациями и рассмотрению в органах государственной экспертизы в установленном порядке. Если в проектной документации на капитальный ремонт и модернизацию зданий (отдельных помещений) приняты решения, не затрагивающие несущей способности конструкций, о чем должна быть сделана запись главным инженером проекта (главным архитектором проекта), то эта документация не подлежит государственной экспертизе.

Утверждение проектной документации должно осуществляться в

порядке, установленном СП 1.02.01 - 2020 «Состав и согласование проектной документации».

Не допускается осуществлять ремонтно-строительные работы по

Где это сказано?

пункты 4.3 – 4.11 СП 1.04.01 – 2021 «Ремонт, реконструкция, модернизация зданий и сооружений»

проектной документации после истечения срока действия заключения государственной экспертизы. Проектная документация в этом случае должна перерабатываться проектными организациями по заданию заказчиков с целью доведения ее технического уровня до современных требований и утверждаться в порядке, установленном для вновь разрабатываемой проектной документации.

4.14 При выполнении работ по реконструкции (модернизации) объектов объем и состав проектной документации и состав комплекта чертежей определяется в каждом конкретном случае заказчиком по согласованию с проектной организацией и устанавливается в договоре на проектирование. Состав проектной документации на ремонт, реконструкцию, модернизацию зданий и сооружений должен соответствовать требованиям СП 1.02.01 - 2020 «Состав и согласование проектной документации».

4.15 При разработке проектной документации на ремонт, реконструкцию (модернизацию) следует соблюдать требования настоящих строительных правил и других действующих ТНПА. Однако следует оценить возможность и необходимость устранения выявленных предпроектным обследованием несоответствий объемно - планировочных и конструктивных решений требованиям, как действующих ТНПА, так и действовавших на момент возведения здания. При этом необходимо максимально сохранять существующие как несущие, так и ненесущие конструкции.

4.16 Проектная документация на ремонт, реконструкцию, модернизацию зданий и сооружений, а также на благоустройство прилегающих к ним территорий должна быть увязана с архитектурным решением застройки квартала или микрорайона.

4.17 В проектной документации на реконструкцию зданий и сооружений должны быть учтены требования действующих ТНПА по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения.

4.18 В пределах зон охраны материальных недвижимых историко-культурных ценностей благоустройство территории, параметры и функции проектируемых объектов должны соответствовать режимам

содержания зон охраны.

4.19 Проектная документация должна разрабатываться с учетом требований по предотвращению несанкционированного доступа посторонних лиц в технические помещения управления инженерным оборудованием.

4.20 При реконструкции (модернизации) зданий следует учитывать соответствие планировочных решений, несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем, а также наружных сетей современным нормам.

4.21 В качестве основных направлений модернизации без изменения объема зданий (кроме увеличения объема за счет пристройки лифтов, мусоропроводов и мусорокамер) следует предусматривать:

- изменение функционального назначения помещений;
- изменение площади квартир в существующих габаритах жилого дома, в том числе с изменением количества и типов квартир на этаже;
- восстановление и изменение несущей способности конструкций;
- обеспечение теплотехнических требований и звукоизоляции конструкций;
- оборудование зданий современными инженерными системами.

Где это сказано?

пункты 4.14 – 4.21 СП 1.04.01 – 2021 «Ремонт, реконструкция, модернизация зданий и сооружений»

Часть 4. Законодательство

1. Указ Президента Республики Беларусь от 31.12.2015 г. № 535 «О предоставлении жилищно – коммунальных услуг» *(в ред. Указов Президента Республики Беларусь от 31.12.2016 г. N 514, от 31.10.2019 г. N 411, от 07.04.2020 г. N 121)*
2. Указ Президента № 478 от 22.12.2020 г. «О закупках в жилищно – коммунальном хозяйстве»
3. Жилищный Кодекс Республики Беларусь от 28.08.2012 г. N 428 – 3 *(в ред. Закона Республики Беларусь от 04.05.2019 г. N 185 – 3)*
4. Закон Республики Беларусь от 4 января 2003 г. № 176 – 3 «О газоснабжении» Принят Палатой представителей 17 декабря 2002 г., одобрен Советом Республики 20 декабря 2002 г. *(в ред. Законов Республики Беларусь от 29.06.2006 г. N 137 — 3, от 20.07.2006 г. N 162 — 3, от 08.07.2008 г. N 367 — 3, от 28.12.2009 г. N 96 — 3, от 14.07.2011 г. N 293 — 3, от 17.07.2018 г. N 134 — 3)*
5. Закон Республики Беларусь от 16.07.2008 г. № 405 – 3 «О защите прав потребителей жилищно – коммунальных услуг» *(в ред. Закона Республики Беларусь от 18.12.2019 г. N 280 – 3)*
6. Постановление Министерства жилищно – коммунального хозяйства Республики Беларусь от 20.05.2013 г. N 12 «Перечень работ по техническому обслуживанию и периодичность их выполнения» *(в ред. постановлений Минжилкомхоза от 28.01.2016 г. N 1, от 30.06.2017 г. N 10, от 17.09.2019 г. N 14, от 03.08.2021 г. N 13)*
7. Постановление Совета Министров Республики Беларусь 27.01.2009 г. N 99 О мерах реализации Закон Республики Беларусь «О защите прав потребителей жилищно – коммунальных услуг» *(в ред. постановлений Совмина от 31.03.2009 г. N 401, от 11.11.2010 г. 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, от 04.12.2021 г. № 696)*
8. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 21.05.2013 г. № 399 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений» *(в ред. постановлений Совмина от 16.04.2014 г. N 360, от 26.05.2015 г. N 446, от 23.10.2015 г. N 895, от 22.12.2017 г. N 991, от 13.05.2019 г. N 294, от 02.07.2020 г. N 391)*
9. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 19 ноября 2007 г. № 1539 «Правила пользования газом в быту» *(в ред. постановлений Совмина от 25.02.2008 г. N 272, от 11.04.2011 г. N 469, от 24.12.2013 г. N 1136, от 23.03.2016 г. N 233, от 29.03.2019 г. N 213)*
10. Постановление Главного государственного санитарного врача Республики Беларусь от 19 октября 1999 г. N 46 Санитарные правила и нормы «СанПиН 10 — 124 РБ 99» *(в ред. постановлений Главгоссанврача от 09.10.2006 N 119, Минздрава от 14.12.2007 N 164)*
11. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 14.05.2020 г. N 286 «Об утверждении Правил подготовки организаций к отопительному сезону, его

- проведения и завершения»
12. Постановление Министерства жилищно – коммунального хозяйства Республики Беларусь от 30.03.2016 г. № 5 «О порядке планирования, проведения и финансирования текущего ремонта жилищного фонда» *(в ред. постановлений Минжилкомхоза от 05.08.2016 г. N 21, от 30.06.2017 г. N 10, от 17.09.2019 г. N 14)*
 13. Постановлением Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь от 29.04.2011 г. N 14 «Об установлении формы дефектного акта»
 14. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 28.03.2013 г. N 221 «Об утверждении Положения о порядке обследования состояния многоквартирных, блокированных и многоквартирных 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)*
 15. Постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь 18.11.2011 г. N 51 «О некоторых вопросах по определению сметной стоимости строительства объектов» с Инструкцией о порядке определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении *(в ред. постановлений Минстройархитектуры от 25.11.2013 г. N 37, от 29.09.2014 г. N 44, от 24.11.2015 г. N 35, от 28.03.2016 г. N 9, от 12.06.2017 г. N 16, от 09.01.2018 г. N 1, от 04.04.2018 г. N 19, от 24.01.2019 г. N 7, от 23.09.2020 г. N 60)*
 16. СН 3.02.01 – 2019 «Жилые здания»
 17. СН 4.01.03 – 2019 «Системы внутреннего водоснабжения и канализации зданий»
 19. СН 4.02.03 – 2019 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха»
 20. СН 4.03.01 – 2019 «Газораспределение и газопотребление»
 21. СН 4.04.01 – 2019 «Системы электрооборудования жилых и общественных зданий»
 22. СН 1.04.01 – 2020 «Техническое состояние зданий и сооружений»
 23. СН 4.04.03 – 2020 «Молниезащита зданий, сооружений и инженерных коммуникаций»
 24. СП 1.03.02 – 2020 «Монтаж внутренних инженерных систем зданий и сооружений»
 25. СП 1.04.01 – 2021 «Ремонт, реконструкция, модернизация зданий и сооружений»
 26. СТБ EN 1856 – 1 – 2013 «Трубы дымовые. Требования к металлическим дымовым трубам. Часть 1. Детали дымоотрубной системы»
 27. ТКП 45 – 4.01 – 29 – 2006 (02250) «Сети водоснабжения и канализации из полимерных труб. Правила монтажа»
 28. ТКП 181 – 2009 (02230) «Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей»
 29. ТКП 290 – 2010 (02230) «Правила применения и испытания средств защиты, используемых в электроустановках»

30. ТКП 339 – 2011 (02230) «Электроустановки на напряжение до 750 кВ. Линии электропередачи воздушные и токопроводы, устройства распределительные и трансформаторные подстанции, установки электросиловые и аккумуляторные, электроустановки жилых и общественных зданий. Правила устройства и защитные меры электробезопасности. Учёт электроэнергии. Нормы приёма – сдаточных испытаний»
31. ТКП 427 – 2012 (02230) «Правила техники безопасности при эксплуатации электроустановок»
32. ТКП 458 – 2012 «Правила технической эксплуатации теплоустановок и тепловых сетей потребителей»
33. ТКП 459 – 2012 (02230) «Правила техники безопасности при эксплуатации теплоустановок и тепловых сетей потребителей»
34. ТКП 629 – 2018 (33040) «Техническая эксплуатация дымовых и вентиляционных каналов жилых домов. Организация и порядок проведения»
35. ТКП 628 – 2019 (33040) «Аварийно – техническое обслуживание инженерных систем и оборудования» в жилищном фонде Республики Беларусь
36. ТК – 100048299.58 – 2021 «Технологическая карта на техническое обслуживание конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома»
37. Приказ Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 23.12.2011 г. № 450 «Об утверждении нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении и методических указаний по их применению» (с изм., внесенными приказами Минстройархитектуры от 30.04.2012 г. N 135, от 19.07.2012 г. N 232, от 30.07.2012 г. N 245, от 28.08.2012 г. N 270, от 01.10.2012 г. N 302, от 01.10.2012 г. N 303, от 04.12.2012 г. N 390, постановлением Минстройархитектуры от 27.12.2012 г. N 40, приказами Минстройархитектуры от 06.03.2013 г. N 71, от 26.04.2013 г. N 141, от 27.09.2013 г. N 372, от 02.10.2013 г. N 379, от 28.11.2013 г. N 439, постановлениями Минстройархитектуры от 26.12.2013 г. N 47, от 27.02.2014 г. N 8, приказами Минстройархитектуры от 27.03.2014 г. N 81, от 12.05.2014 г. N 135, от 28.05.2014 г. N 151, постановлением Минстройархитектуры от 23.07.2014 г. N 38, приказом Минстройархитектуры от 29.09.2014 г. N 262, постановлением Минстройархитектуры от 29.12.2014 г. N 53, приказами Минстройархитектуры от 30.01.2015 г. N 27, от 27.02.2015 г. N 61, от 30.03.2015 г. N 91, от 07.05.2015 г. N 125, от 10.07.2015 г. N 180, от 28.08.2015 г. N 220, от 01.10.2015 г. N 246, постановлением Минстройархитектуры от 01.10.2015 г. N 27, приказами Минстройархитектуры от 14.01.2016 г. N 15, от 14.01.2016 г. N 16, от 29.01.2016 г. N 35, от 29.01.2016 г. N 36, от 10.03.2016 г. N 61, от 16.05.2016 г. N 124, от 16.05.2016 г. N 126, от 04.08.2016 г. N 181, от 30.09.2016 г. N 211, от 05.10.2016 г. N 221, от 07.12.2016 г. N 284, от 30.12.2016 г. N 318, от 30.01.2017 г. N 16, от 12.04.2017 г. N 84, от 10.07.2017 г. N 138, от 10.07.2017 г. N 139, от 12.10.2017 г. N 205, от 03.11.2017 г. N 226, от 28.12.2017 г. N 278, от 01.03.2018 г. N 55, от 03.04.2018 г. N 85, от 17.07.2018 г. N 155, от 17.07.2018 г. N 156, от 05.10.2018 г. N 214, от 18.01.2019 г. N 10, от 04.03.2019 г. N 42, от 07.03.2019 г. N 45, от 30.04.2019 г. N 92, от 14.06.2019 г. N 128, от 28.06.2019 г. N 143, от 30.12.2019 г. N 258, от 06.03.2020 г. N 37, постановлениями Минстройархитектуры от 16.04.2020 г. N 12, от 07.09.2020 г. N 51, от 17.11.2020 г. N 92, от 20.01.2021 г. N 4, от 10.03.2021 г. N 19, от 12.05.2021

38. Приказ Министерства жилищно – коммунального хозяйства Республики Беларусь от 15 июня 2021 г. № 44 «Отраслевые нормы времени, нормы обслуживания и нормы расхода материалов на техническое обслуживание конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования жилых домов, зданий общежитий»

Часть 5. Глоссарий

Инженерные системы — системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации), газо-, электроснабжения, вентиляции, мусоропроводы, лифты и иные системы жилого дома, обеспечивающие установленные для проживания санитарные и технические требования.

Государственный заказчик в сфере жилищно-коммунального хозяйства — юридическое лицо, создаваемое по решению облисполкома или Минского горисполкома в целях организации работ по обеспечению потребителей жилищно – коммунальных услуг основными и дополнительными жилищно-коммунальными услугами на основании договоров, за исключением услуг горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации), газо-, электро- и теплоснабжения, определения исполнителей по содержанию (эксплуатации) объектов внешнего благоустройства, расположенных в пределах административно – территориальных единиц, и для осуществления иных функций, определенных законодательством.

Конструктивные элементы — фундаменты наружных стен, междуэтажные перекрытия, крыши, окна, двери, печи, балконы и балконные ограждения, отмостки вокруг дома.

Многоквартирный жилой дом — жилой дом, состоящий из вспомогательных помещений, а также двух и более квартир, каждая из которых имеет вход из вспомогательного помещения.

Обследование дома — комплекс работ по сбору, обработке, систематизации и анализу данных о техническом состоянии и степени износа жилого дома или его отдельных элементов.

Общее имущество — имущество, принадлежащее собственникам помещений в таком доме на праве общей долевой собственности и предназначенное для обслуживания двух и более помещений собственников.

Совместное домовладение — правоотношения собственников объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности двух и более собственников. То есть жилой дом, состоящий из двух и более жилых и (или) нежилых помещений, является совместным

Уполномоченное лицо по управлению общим имуществом (далее — уполномоченное лицо) — гражданин или организация, назначенные местным исполнительным и распорядительным органом для управления общим имуществом.

Часть 6. Приложения: Образцы документов

УТВЕРЖДЕНО
Постановление Совета
Министров Республики
Беларусь 27.01.2009 № 99
(в ред. постановлений
Совмина от 15.05.2013
г. N 377, от 23.10.2015 г.
N 895, от 30.06.2016 г. N
518, от 16.11.2020 г. N
654, от 04.12.2021 г. №
696)

ТИПОВОЙ ДОГОВОР

на оказание услуг по техническому обслуживанию жилого дома

_____ № _____
(населенный пункт) (дата)

(наименование организации)

именуемая в дальнейшем Исполнитель, в лице _____
(должность,

фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется))

с одной стороны, действующая на основании устава Исполнителя _____ и
собственник, наниматель, член организации застройщиков (нужное
подчеркнуть) _____

(фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется))
жилого помещения _____ общей

(квартира, жилая комната)

площадью _____ кв. метров, квартира _____ в доме _____ корп. _____ по
_____,

(улица, проспект и другое)

именуемый в дальнейшем Потребитель, с другой стороны, далее именуемые
Сторонами, заключили настоящий договор о следующем:

Предмет договора

1. Исполнитель оказывает услугу по техническому обслуживанию жилого дома,
а Потребитель оплачивает оказанную услугу в соответствии с тарифами и в сроки,
установленные законодательством.

Обязанности Сторон

2. Исполнитель обязан:

2.1. производить в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов техническое обслуживание общего имущества и обеспечивать его содержание в исправном состоянии, **в том числе внутридомовых инженерных систем:**

- электроснабжения сетей электроснабжения от вводного распределительного устройства до отключающей и защитной аппаратуры, установленной в индивидуальном этажном (квартирном) электрощитке, либо до контактного соединения ответвления электропроводки в квартиру группового этажного электрощитка, за исключением приборов индивидуального учета расхода электрической энергии);
- вентиляционных и дымовых каналов (шахт), за исключением внутриквартирных;
- холодного и горячего водоснабжения (распределительных трубопроводов (стояков) и поэтажных, поквартирных отводов от них с установленной первой запорной арматурой (вентильми);
- водоотведения (канализации) (общих канализационных стояков, горизонтальных отводов во вспомогательных помещениях);
- центрального отопления (при горизонтальном способе разводки – общих трубопроводов (стояков) и поэтажных, поквартирных отводов от них с установленной первой запорной арматурой (вентильми);
- при иных способах разводки – трубопроводов и отопительных приборов в жилых и подсобных помещениях;
- трубопроводов горячего водоснабжения (включая полотенцесушители, установленные в соответствии со строительным проектом здания);

2.2. выполнять в установленные законодательством сроки подготовку вспомогательных помещений, инженерных систем жилого дома к эксплуатации в осенне - зимний период;

2.3. выполнять в жилом помещении Потребителя за счет собственных средств устранение повреждений, вызванных неисправностями инженерных систем или строительных конструкций общего имущества;

2.4. при выявлении или получении информации об аварийном состоянии инженерных систем или строительных конструкций жилого дома немедленно принимать меры по их устранению;

2.5. обеспечивать освещение входа в подъезд, лестничных площадок и посадочных площадок лифтов, других вспомогательных помещений жилого дома, придомовой территории;

2.6. производить в соответствии с законодательством перерасчет платы за услугу, предусмотренную настоящим договором, в случае ее не оказания либо оказания с недостатками;

2.7. в случае уведомления Потребителем о не оказании либо оказании с недостатками предусмотренной настоящим договором услуги прибыть к Потребителю и принять меры по устранению имеющихся недостатков в течение одного рабочего дня или по просьбе Потребителя в дополнительно оговоренное время, а в случае аварии - немедленно;

2.8. производить иные виды работ, предусмотренные законодательством, техническими нормативными правовыми актами.

3. Потребитель обязан:

3.1. возмещать ущерб, нанесенный общему имуществу и вспомогательным помещениям жилого дома, в порядке, установленном законодательством;

3.2. соблюдать чистоту и порядок во вспомогательных помещениях жилого дома;

3.3. не допускать нарушения прав и законных интересов других потребителей, проживающих в жилом доме.

Права Сторон

4. Исполнитель имеет право:

4.1. требовать от Потребителя соблюдения законодательства и условий настоящего договора;

4.2. в случае наличия задолженности Потребителя по плате за услугу по техническому обслуживанию жилого дома в порядке, установленном законодательством, принимать меры к ее взысканию, а также уменьшать объем оказываемой услуги до полного погашения задолженности Потребителем.

5. Потребитель имеет право:

5.1. получать в полном объеме и надлежащего качества услугу, предусмотренную настоящим договором;

5.2. получать информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанной услуги и (или) выполненных работ в соответствии с законодательством;

5.3. проверять объемы, качество и периодичность оказания услуги и выполнения работ (в том числе путем проведения в установленном порядке независимой проверки (экспертизы));

5.4. требовать от ответственных лиц Исполнителя устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения;

5.5. требовать от Исполнителя соблюдения законодательства и условий настоящего договора.

Ответственность Сторон

6. Стороны несут ответственность за несоблюдение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством.

7. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

7.1. в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

7.2. невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия, при которых невозможно исполнить обязательства по настоящему договору, обязана известить другую Сторону о наступлении и прекращении указанных обстоятельств любым доступным способом.

Подтверждением наличия этих обстоятельств и их продолжительности служат заверенные справки соответствующих государственных органов и иных организаций.

8. Исполнитель в соответствии с законодательством несет материальную ответственность в полном объеме причиненных Потребителю убытков, ущерба его имуществу, явившихся следствием неправомерных действий (бездействия)

Исполнителя или подрядной организации при выполнении работ в рамках настоящего договора, а также возмещает вред, причиненный жизни, здоровью Потребителя вследствие неоказания услуги, предусмотренной настоящим договором, либо оказания этой услуги с недостатками, в том числе вследствие применения в процессе оказания указанной услуги изделий (материалов) и технологий, опасных для жизни, здоровья и (или) имущества Потребителя, а также окружающей среды.

Потребитель вправе требовать от Исполнителя компенсации морального вреда, причиненного нарушением прав Потребителя, независимо от подлежащего возмещению имущественного вреда. Размер данной компенсации определяется судом.

9. Исполнитель не несет материальной ответственности и не возмещает Потребителю убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, **если он возник в результате:**

- стихийных бедствий (за исключением пожара, возникшего по вине Исполнителя);
- содержания в ненадлежащем техническом состоянии внутриквартирных инженерных систем и оборудования, умышленных действий или неосторожности лиц, проживающих или использующих жилые и (или) нежилые помещения жилого дома, его инженерные системы и прилегающие территории.

10. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

Срок действия договора

11. Срок действия настоящего договора _____.

Изменение и расторжение договора

12. Стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно изменить или расторгнуть настоящий договор.

13. Изменения в настоящий договор вносятся путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

14. Соглашение об изменении или расторжении настоящего договора заключается в письменной форме и подписывается каждой из Сторон.

Разрешение споров

15. Споры, связанные с исполнением обязательств по настоящему договору, разрешаются Сторонами путем переговоров, а в случае недостижения согласия - в судебном порядке.

16. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны

заявляться Сторонами в письменной форме и направляться заказным письмом или вручаться лично под роспись.

Прочие условия

17. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим догово-ром, регламентируются действующим законодательством.

18. Настоящий договор составлен на ____ листах в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

19. Дополнительные условия _____

Юридические адреса и подписи Сторон

Исполнитель	Потребитель
_____	_____
_____	_____
Адрес: _____	Адрес: _____
_____	_____
Тел. _____	Тел. _____
Подпись _____	Подпись _____

А.2 Форма акта частичного планового осмотра технического состояния здания

УТВЕРЖДАЮ

Руководитель предприятия (организации),
ответственный эксплуатант

_____	_____
подпись	фамилия, инициалы
« _____ »	_____ 20 ____ г.

АКТ
частичного планового осмотра технического состояния здания (сооружения)

« _____ » _____ 20 ____ г.

_____ город

Мы, нижеподписавшиеся:

представитель службы
технической эксплуатации

_____ фамилия, инициалы

_____ фамилия, инициалы

_____ фамилия, инициалы

_____ фамилия, инициалы

составили настоящий акт о том, что проведен частичный плановый осмотр технического состояния здания (сооружения) цеха, отдела (службы).

Осмотром установлено:

1 Техническое состояние конструктивных элементов здания и инженерных коммуникаций следующее:

Таблица А.2

Части зданий, конструкции и инженерные коммуникации	Оценка технического состояния	Наименование дефектов, выявленных в период осмотра	Необходимый объем работ		
			Вид	Ед. изм.	Кол-во
1	2	3	4	5	6

2 На основании результатов осмотра комиссия считает, что для устранения обнаруженных дефектов частей здания (сооружения), конструкций и инженерных коммуникаций необходимо осуществить следующие мероприятия в установленные сроки:

Таблица А.3

Номер	Наименование (перечень) мероприятий по устранению дефектов	Объем работ	Срок выполнения	Примечание
-------	--	-------------	-----------------	------------

Акт подписали:

_____ подпись

_____ фамилия, инициалы

_____ подпись

_____ фамилия, инициалы

_____ подпись

_____ фамилия, инициалы

А.3 Форма акта общего планового (весеннего) осмотра здания

УТВЕРЖДАЮ
Собственник здания (уполномоченное лицо),
ответственный эксплуатант

_____ _____
подпись фамилия, инициалы
« _____ » _____ 20 ____ г.

АКТ общего планового (весеннего) осмотра здания

« _____ » _____ 20 ____ г. _____
_____ город

Здание № _____ корпус _____ по ул. (пер.) _____
находится в хозяйственном ведении, оперативном управлении _____

Эксплуатирующая организация _____
_____ наименование

Комиссия в составе представителей:

_____ должность, фамилия, инициалы
_____ должность, фамилия, инициалы
_____ должность, фамилия, инициалы

произвела общий плановый осмотр здания. _____

1 Осмотром установлено следующее техническое состояние конструктивных элементов здания и необходимый объем работ:

Таблица А.4

Части зданий и конструкций	Оценка технического состояния	Наименование дефектов, выявленных в период осмотра	Необходимый объем ремонтно- восстановительных работ			Срок исполнения
			Вид	Ед. изм.	Кол-во	
Фундаменты Цоколь Наружные стены Внутренние стены Фасад Балконы и карнизы Водосточные трубы Внутренние водостоки Перекрытия Полы Перегородки Крыша Окна Двери Лестничные клетки Отмостка и тротуары Система отопления Система горячего водо- снабжения Система холодного водо- снабжения Групповые приборы учета тепла, холодной и горячей воды Система регулирования поддачи тепловой энергии и учета Система канализации Системы электроснабже- ния и освещения Лифты Мусоропроводы, мусоро- камеры Контейнерные площадки для сбора мусора Система дымоудаления Система вентиляции Водоповысительные и цир- куляционные установки Антенны на крыше						

2 На основании результатов осмотра комиссия считает, что:

2.1 Здание находится в удовлетворительном состоянии и нуждается только в текущем ремонте.

2.2 Здание требует капитального ремонта.

Нужное подчеркнуть.

Председатель комиссии _____
подпись _____ фамилия, инициалы

Члены комиссии: _____
подпись _____ фамилия, инициалы

подпись _____ фамилия, инициалы

Примечание — В зависимости от назначения здания перечень элементов, систем должен уточняться и соответствовать эксплуатационно-техническому паспорту.

ТКП 45-1.04-305-2016

A.4 Форма акта общего планового (осеннего) осмотра здания (о готовности к зиме)

УТВЕРЖДАЮ

Собственник здания (уполномоченное лицо),
ответственный эксплуатант

подпись _____ фамилия, инициалы
« ____ » _____ 20 ____ г.

АКТ

общего планового (осеннего) осмотра здания (о готовности к зиме)

« ____ » _____ 20 ____ г. _____
город

Здание № _____ корпус _____ по ул. (пер.) _____

находится в хозяйственном ведении, оперативном управлении _____

Эксплуатирующая организация _____
наименование

Комиссия в составе:
председателя _____
должность, фамилия, инициалы

представителей _____
должность, фамилия, инициалы

должность, фамилия, инициалы

должность, фамилия, инициалы

провела проверку готовности к эксплуатации в зимних условиях вышеуказанного здания.

A.7 Форма журнала технической эксплуатации зданий**Часть 1. Выявленные нарушения, результаты наблюдений****Таблица A.7**

Дата	Замеченные нарушения правил содержания здания, неисправности конструкций и оборудования, результаты измерений, номера приказов, распоряжений, актов и др. Запрет или разрешение на эксплуатацию здания	Предписываемые меры по устранению нарушений или дальнейшему наблюдению	Должность, Ф.И.О лица, ответственного за выполнение предписываемых мер, его подпись и дата	Должность, Ф.И.О лица, сделавшего запись, его подпись и дата

Часть 2. Выполнение предписаний**Таблица A.8**

Дата	Вид работ	Причина выполнения работ	Наименование и место расположения элемента здания. Содержание и объем работ в натуральных показателях	Стоимость работ	Номер сметы	Срок выполнения		Исполнители работ		Номер акта и дата приемки строительных работ	Должность, Ф.И.О лица, сделавшего запись, его подпись
						Начало	Окончание	проектных	строительных		

КАРТА
осмотров инженерных систем и конструктивных элементов жилых домов

Наименование работы	Описание работы	Место проведения (адрес)				Дата	Результат осмотра			Примечание**
		3	4	5	6		Соответствует	Устранено*	Не соответствует	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Осмотр инженерных систем и отделки конструктивных элементов в подъездах жилых домов с устранением выявленных неисправностей* Сроки проведения – два раза в неделю	Проверка исправности освещения входной группы и решеток для очистки обуви									
	Проверка исправности домофонов и доводчиков двери									
	Проверка исправности почтовых ящиков									
	Проверка исправности кнопок лифтов и лифтового освещения									
	Проверка исправности трубопроводов отопления и кронштейнов крепления отопительных приборов									
	Выявление поврежденных отделки и окраски стен									
	Проверка состояния дверей и окон									
	Проверка состояния мусоропроводов									
	Проверка состояния и выявление значительных неисправностей коммутационной и осветительной арматуры и электропроводки									

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Осмотр инженерных систем, расположенных в технических подпольях, на чердаках, технических этажах, электро- и тепловых узлах с устранением выявленных неисправностей* Сроки проведения – два раза в месяц	Проверка исправности трубопроводов отопления, водоснабжения и канализации, кронштейнов крепления трубопроводов									
	Проверка исправности запорно-регулирующей арматуры, сгонов, муфтовых и фланцевых соединений, выпусков и канализационных ревизий									
	Проверка на провисание открытой электропроводки и выявление значительных неисправностей коммутационной и осветительной арматуры									
Снятие показаний с водомеров (1 раз в месяц)	Снятие показаний с водомеров с записью в журнал									
Снятие показаний с групповых приборов учета тепла	Запись показаний термометра, манометра и теплосчетчика (октябрь – еженедельно, ноябрь-апрель – 1 раз в месяц, для ГВС – 1 раз в месяц)									

подпись, ФИО, дата (РКО)

*Устранение выявленных неисправностей – немедленно при обнаружении

**Указывается устраненная неисправность. Неисправность, требующая устранения в рамках работ по текущему ремонту, маркируется и производится запись в журнал технических осмотров.

Примечания к приложению А

1. Карта осмотров заполняется РКО в течение месяца при выполнении работ по техническому обслуживанию жилых домов.

2. Ежемесячно до 20 числа текущего месяца, рабочим передаются мастеру участка сведения (заполненная карта осмотров) о перечне и объеме оказанных услуг по жилым домам, закрепленным на обслуживание за РКО

КАРТА
осмотров инженерных систем и конструктивных элементов жилых домов
(пример заполнения)

мастер участка УПЖЭС № 22

УТВЕРЖДАЮ
А.Н. Стрельцов

Наименование работ	Описание работы	Место проведения (адрес)				Дата	Результат осмотра			Примечание**
		ул. Кавказ, 13	ул. Кавказ, 17	ул. Кавказ, 23	ул. Кавказ, 31		Соответствует	Устранено*	Не соответствует	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Осмотр инженерных систем и отделки конструктивных элементов в подъездах жилых домов с устранением выявленных неисправностей* Сроки проведения – два раза в неделю	Проверка исправности освещения входной группы и решеток для очистки обуви	+	+	-	+	5.01.12.01 15.01 19.01 23.01 28.01	+			Заменена лампа накаливания 2 подъезд дома № 23
	Проверка исправности домофонов и доводчиков двери	+	+	-	+		-	+		Отрегулированы доводчики на двери 4 подъезда
	Проверка исправности почтовых ящиков	+	+	+	+		+			
	Проверка исправности кнопок лифтов и лифтового освещения	+	+	+	-				+	Оплавлена кнопка вызова. Сообщено диспетчеру
	Проверка исправности трубопроводов отопления и кронштейнов крепления отопительных приборов	+	+	+	+		+			
	Выявление повреждений отделки и окраски стен	+	+	+	+		+			
	Проверка состояния дверей и окон	+	+	+	+		+			
	Проверка состояния мусоропроводов	+	-	+	+				+	Требуется замена клапана
	Проверка состояния и выявление значительных неисправностей коммутационной и осветительной аппаратуры и электропроводки	+	+	+	+		+			

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Осмотр инженерных систем, расположенных в технических подпольях, на чердаках, технических этажах, электропитательных, тепловых узлах с устранением выявленных неисправностей* Сроки проведения – два раза в месяц	Проверка исправности трубопроводов отопления, водоснабжения и канализации, кронштейнов крепления трубопроводов	+	+	+	+	5.01.19.01	+			
	Проверка исправности запорно-регулирующей аппаратуры, сгонов, муфт, фланцевых соединений, выпусков и канализационных ревизий	-	+	+	-		-		+	замена прокладки 3-го канализации, выпуска на д. № 15 Нужна замена запорной Ду50 на пазе ХВС на д. № 31
	Проверка на провисание открытой электропроводки и выявление значительных неисправностей коммутационной и осветительной аппаратуры	+	+	+	-		+			Устранено провисание проводки между 2-3 подъездами в подъезде дома 31
Снятие показаний с водомеров (1 раз в месяц)	Снятие показаний с водомеров с записью в журнал	+	+	+	+		+			д.15 СГВ- 55322; СХВ- 71301 д.17 СГВ- 36110; СХВ- 32550 д.23 СГВ- 75327; СХВ- 91504 д.31 СГВ- 22377; СХВ- 19144
Снятие показаний с групповых приборов учета тепла	Запись показаний термометра, манометра и теплосчетчика (октябрь – ежедневно, ноябрь-апрель – 1 раз в месяц, для ГВС – 1 раз в месяц)	+	+	+	+					Данные внесены в журнал снятия показаний
Техническое обслуживание	Техническое обслуживание задвижек	+	+	+	+	20.01 21.01				Обслужены задвижки: д. №15 d=50-4шт. d=80-2 шт. д. №17 d=50-4шт. d=80-2 шт. д. №15 d=50-8шт. d=80-3 шт. д. №15 d=50-2шт. d=50-6 шт.
	Техническое обслуживание ВРУ	+		+		27.01 30.01				д.№17-необходима новая сфера, колоды

Рабочий по комплексному обслуживанию и ремонту зданий Иванов И.И.

Приложение Г

СОГЛАСОВАНО:

Руководитель службы заказчика
УП «ЖЭО» _____ района г. Минска «ЖЭО» _____ района г. Минска»

ФИО, подпись
" " 201_ г.

УТВЕРЖДАЮ:

Директор КУП ЖЭУ № _____

ФИО, подпись
" " 201_ г.

НОРМИРОВАННОЕ ЗАДАНИЕ на техническое обслуживание за МАЙ 2015 г. (пример заполнения)

Предприятие: КУП ЖЭУ № _____ УПЖЭО _____ района _____

ФИО рабочего:

Адрес объекта: БЕРЕСТИНСКАЯ ул. 3, 6, ЗМИТРОКА БЯДУЛИ ул. 12, КОЗЛОВА ул. 12, 14

По плану		По факту	
Начало:	01.05.2015 г.	Начало:	01.05.2015 г.
Окончание:	31.05.2015 г.	Окончание:	31.05.2015 г.

№ п/п	Обоснование	Наименование работ	Адрес проведения работ	Ед. изм.	Плановое задание			Фактическое выполнение		
					Объем выполненных работ	Норма времени на ед. изм. чел.-час	Кэф. условия, стес. условия труда	Затраты труда на объем, чел.-час	Объем выполненных работ	Затраты труда на объем, чел.-час
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	3.1.2	Проверка технического состояния стен	ул. Берестинская, 6, ул. Козлова, 12 -	1000 м2	9,350	1,13	1,0	10,77	9,350	10,77
2.	3.1.3	Проверка технического состояния внутренней и наружной отделки (окраски)	ул. Берестинская, 6, ул. Козлова, 12	1000 м2	11,986	0,91	1,0	10,91	11,986	10,91
3.	3.1.4	Проверка технического состояния внутренней и наружной отделки (штукатурки, облицовки стен)	ул. Берестинская, 6, ул. Козлова, 12	1000 м2	9,530	1,62	1,0	15,44	9,530	15,44
4.	3.1.5.1	Проверка технического состояния перекрытий	ул. Берестинская, 3, 6, ул. Козлова, 12, 14	100 м2	54,750	0,33	1,0	16,78	54,750	16,78
10.	E-65-46-1	Прочистка центробежных насосов при диаметре патрубка до 100 мм	ул. Берестинская, 6	насос	1,0	12,16	1,2	14,59	1,0	14,59
11.	E-67-41-1	Ремонт светильников	ул. Берестинская, 3, ул. З. Бядули, 12	светиль-к	3,0	0,47	1,2	1,69	3,0	1,69
		ИТОГО:						159,97		159,97

Месячный фонд рабочего времени по таблице: 160 час

Норма выработки (затраты труда факт/затраты труда план): 1,00

Фактически выполненные объемы работ проверены: инженер службы заказчика _____

Задание выдал мастер _____ ФИО, подпись Работу сдал рабочий _____ ФИО, подпись

Задание принял рабочий _____ ФИО, подпись Работу принял мастер _____ ФИО, подпись

Наряд-задание

Ф.И.О. исполнителя
на техническое обслуживание, ремонт жилищного фонда

Дата	Ф.И.О. исполнителя	Адрес проведения работ	Наименование работ	Ед. измерения	Объем	Подпись исполнителя о получении	Отметка мастера о фактическом выполнении	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Примечание: наряд-задание оформляется мастером ежедневно на конкретные виды работ.

[illegible]

ДЛЯ ЗАМЕТОК

Blank lined paper with a large, faint, diagonal watermark reading "KAMIKONI" and a stylized graphic of a building or structure in the bottom left corner.

ДЛЯ ЗАМЕТОК



A series of horizontal lines for taking notes, with a large, faint, light blue watermark reading "ЖУРНАЛ" diagonally across the page.

[illegible]



Техническое обслуживание и текущий ремонт

Практическое пособие для подготовки к аттестации специалистов
жилищно – коммунального хозяйства

Автор – по редктированию
Ладохо Павел Викторович

Рецензент
заместитель начальника управления жилищного хозяйства МЖКХ
Матюхов Андрей Викторович

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