



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

КАРАР

09.04.2010

г. Казань

№ 250

О мерах по повышению качества оказываемых населению жилищных и коммунальных услуг и обоснованности размера платы за них

В целях реализации положений Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» и повышения качества и обоснованности размера платы за оказываемые населению жилищные и коммунальные услуги Кабинет Министров Республики Татарстан ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемые:

Рекомендуемые нормативы потребления населением жилищных и коммунальных услуг;

Методические рекомендации по расчету размера платы за жилищные услуги (далее – Методические рекомендации);

Базовый перечень показателей качества содержания, эксплуатации и технического обслуживания жилых зданий и объектов коммунального хозяйства (далее – Перечень).

2. Комитету Республики Татарстан по тарифам, Министерству строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан во взаимодействии с органами местного самоуправления в течение 2010 года провести работу по уточнению нормативов потребления жилищных и коммунальных услуг, тарифов на коммунальные услуги, инвестиционных программ, величины платы за присоединение к объектам коммунальной инфраструктуры и внести согласованные предложения в разрезе муниципальных образований и поставщиков:

по утвержденным нормативам потребления жилищных и коммунальных услуг;

по утверждению экономически обоснованных тарифов на жилищные и коммунальные услуги;

по обоснованности инвестиционных программ и включению инвестиционных надбавок в состав тарифов на коммунальные услуги;

по обоснованному размеру платы за присоединение к объектам коммунальной инфраструктуры.

3. Министерству строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан провести апробацию Методических рекомендаций и до 1 июля 2010 внести предложения по их уточнению.

4. Предложить органам местного самоуправления, управляющим организациям, товариществам собственников жилья, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам:

при расчете стоимости жилищных и коммунальных услуг руководствоваться утверждаемыми в п.1 Рекомендованными нормативами потребления населением жилищных и коммунальных услуг и Методическими рекомендациями;

до 1 января 2011 года обеспечить оснащение всего парка лифтового оборудования приборами учета электрической энергии.

5. Комитету Республики Татарстан по тарифам:

совместно с органами местного самоуправления в недельный срок обеспечить размещение и актуализацию на своих официальных интернет-сайтах информации, указанной в п. 1 настоящего постановления;

до 1 сентября 2010 года выработать рекомендации по формированию величины регулируемых тарифов на планируемый год и их прогнозных значений на последующие два года.

6. Предложить Республиканской межведомственной комиссии по защите законных прав и интересов граждан при предоставлении жилищных и коммунальных услуг, созданной в соответствии с Указом Президента Республики Татарстан от 05.04.2010 № УП-203, до 1 июля 2010 года выработать рекомендации по формированию тарифов и надбавок, не применяя метода индексации, который не учитывает структуры тарифа и надбавок.

7. Государственному учреждению «Центр энергосберегающих технологий Республики Татарстан при Кабинете Министров Республики Татарстан» до 1 мая 2010 года разработать и внести на рассмотрение в Республиканскую межведомственную комиссию по защите законных прав и интересов граждан при предоставлении жилищных и коммунальных услуг план мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности в организациях коммунального комплекса.

8. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан.

И.о. Премьер-министра
Республики Татарстан



Р.Ф.Муратов

Утверждены
постановлением
Кабинета Министров
Республики Татарстан
от 09.04.2010 № 250

**Рекомендуемые нормативы потребления
населением жилищных и коммунальных услуг**

Таблица 1

**Рекомендуемые нормативы потребления тепловой энергии
на отопление для населения**

I. Многоквартирные дома или жилые дома до 1999 года постройки включительно		II. Многоквартирные дома или жилые дома после 1999 года постройки	
количество этажей	расчетное значение норматива, Гкал/кв.метров в месяц	количество этажей	расчетное значение норматива, Гкал/кв.метров в месяц
3-4	0,018	3	0,011
5-9	0,016	4-5	0,009
10	0,015	6-7	0,009
11	0,015	8	0,008
12	0,015	9	0,008
13	0,015	10	0,008
14	0,015	11	0,008
15	0,016	12 и более	0,008
16 и более	0,016		

Отопительный период начинается, если в течение пяти суток средняя суточная температура наружного воздуха составляет $+8^{\circ}\text{C}$ и ниже, и заканчивается, если в течение пяти суток средняя суточная температура наружного воздуха составляет $+8^{\circ}\text{C}$ и выше. Включение и отключение систем теплоснабжения осуществляются по графику, согласованному с энергоснабжающей организацией.

Температура воздуха в жилых помещениях при условии выполнения необходимых мероприятий $+18^{\circ}\text{C}$ (в угловых комнатах $+20^{\circ}\text{C}$).

Рекомендуемые нормативы потребления услуг по газоснабжению для населения

Тип потребителей	Единицы измерения	Значение норматива
1. В жилых домах: с центральным отоплением при наличии газовой колонки и газовой плиты;	куб. метров в месяц на человека	24,5
с центральным отоплением без горячего водоснабжения при наличии газовой плиты;	куб. метров в месяц на человека	20,0
с центральным отоплением и горячим водоснабжением при наличии газовой плиты	куб. метров в месяц на человека	12,0
2. В жилых домах с местным отоплением жилых помещений от отопительных газовых приборов (равными долями в течение всего года)	куб. метров на 1 кв. метр отапливаемой площади в год	102

Давление сетевого газа, подаваемого в жилые здания, коммунальные гостиницы и прочие коммунальные места проживания, должно быть не более 0,005 МПа.

Таблица 3

Рекомендуемые нормативы потребления услуг по водоснабжению и водоотведению для населения

№ п/п	Наименование типа потребителя	Ед. измерения	Водоснабжение		Водоотведение	
			холодная вода	холодная вода для нужд горячего водоснабжения	холодная вода	горячая вода
1.	Из водозаборных колонок	куб.метров/человека в месяц	0,91			
2.	В жилых домах квартирного типа с водозаборами центральной или местной канализацией:					
	с водозабором и канализацией без ванн	куб.метров/человека в месяц	2,89		2,77	
	с газоснабжением (многоэтажный дом)	куб.метров/человека в месяц	3,65		3,50	
	с ваннами и водонагревателями, работающими на твердом топливе с ваннами и газовыми водонагревателями	куб.метров/человека в месяц	4,56		4,38	

	с ваннами и быстродействующими газовыми нагревателями и многоточечным водозабором	куб.метров/ человека в месяц	6,39		6,13	
3.	В жилых домах квартирного типа с водопроводом, центральной и местной канализацией и централизованным горячим водоснабжением:					
	оборудованные умывальниками, мойками и душами	куб.метров/ человека в месяц	3,35	2,59	3,22	2,49
	с сидячими ваннами, оборудованными душами	куб.метров/ человека в месяц	4,56	2,43	4,38	2,33
	с ваннами длиной от 1500 до 1700 мм, оборудованными душами	куб.метров/ человека в месяц	4,41	3,19	4,23	3,06
	с ваннами длиной от 1500 до 1700 мм, оборудованными душами, с централизованным горячим водоснабжением - бойлер в доме высотой свыше 12 этажей с централизованным горячим водоснабжением и повышенными требованиями к их благоустройству	куб.метров/ человека в месяц	7,45	3,50	7,15	3,36
4.	В жилых домах, ранее использованных в качестве общежитий:					
	с общими душевыми	куб.метров/ человека в месяц	1,06	1,52	1,02	1,46
	с душами при всех жилых комнатах	куб.метров/ человека в месяц	1,52	1,83	1,46	1,76
	с общими кухнями и блоками душевых на этажах при жилых комнатах в каждой секции здания	куб.метров/ человека в месяц	1,83	2,43	1,76	2,33

Температура горячей воды в точках водоразбора у потребителей должна быть от 50 до 75 °С (СанПиН №4723-88. Санитарные правила устройства и эксплуатации систем централизованного горячего водоснабжения). Отклонения максимальных расходов воды санитарными приборами допускаются в размере не более 10 процентов.

Таблица 4

Рекомендуемые нормативы потребления коммунальных услуг электроснабжения населением на территории Республики Татарстан, проживающим в многоквартирных домах

Количество комнат	1		2		3		4	
	Потребление электроэнергии, кВт·ч в месяц		Потребление электроэнергии, кВт·ч в месяц		Потребление электроэнергии, кВт·ч в месяц		Потребление электроэнергии, кВт·ч в месяц	
	без эл. плиты	с эл. плитой	без эл. плиты	с эл. плитой	без эл. плиты	с эл. плитой	без эл. плиты	с эл. плитой
1	116	170	148	200	167	218	180	231
2	150	217	189	253	212	275	228	292
3	179	256	224	299	251	325	270	343
4	199	283	248	329	277	357	298	377
5	221	213	275	363	307	393	329	416

При оказании услуг исполнителем сопротивление изоляции электрических сетей и электротехнической арматуры должно быть не менее 0,5 МОм (Правила устройства электроустановок, глава 1.2, утверждена Главтехуправлением и Госэнергонадзором Минэнерго СССР 5 июля 1977 г.)

Таблица 5

Рекомендуемые нормативы вывоза бытовых отходов

Города (районы)	Нормы вывоза бытовых отходов, куб.метров на одного человека в год		
	твердых отходов от жилых зданий, оборудованных водопроводом, канализацией, центральным отоплением и газом	твердых отходов от прочих зданий	жидких отходов из выгребов (при отсутствии канализации)
Крупнейшие	1	1,5	3,5
Крупные с численностью населения, тыс. человек:			
а) св. 500 до 1000	1	1,5	3,5
б) св. 250 до 500	0,95	1,3	3,5
Большие (100-250)	0,92	1,19	2,34
Средние (50 -100)	0,91	1,14	2,14
Малые (менее 50)	0,9	1,1	2,0

Примечания:

1) Нормы вывоза крупногабаритных бытовых отходов следует принимать в размере 5 процентов, в составе приведенных значений твердых бытовых отходов.

2) Нормы, отличные от указанных в таблице, устанавливаются местными органами самоуправления.

1. Социальные нормативы потребления услуг в расчете на 1 человека:
 - по водоснабжению - 4,5 куб. метра в месяц,
 - по водоотведению - 4,32 куб. метра в месяц;
 - по горячему водоснабжению - 0,11 Гкал в месяц (при наличии услуги);
 - по электроснабжению - 50 кВт·час в месяц;
 - по газоснабжению - 10 куб. метров в месяц.
 - по теплоснабжению - 0,022 Гкал на 1 кв.метр в месяц.
-

Утверждены
постановлением
Кабинета Министров
Республики Татарстан
от 09.04.2010 № 250

Методические рекомендации по расчету размера платы за жилищные услуги

Методические рекомендации по расчету размера платы за жилищные услуги разработаны в целях обеспечения единства состава и классификации затрат, методов их учета для определения стоимости оказания услуг.

В состав платы за жилищные услуги включаются затраты на комплекс работ, за надлежащее исполнение которого в соответствии с договором несет ответственность управляющая организация. Оказание жилищных услуг может осуществляться как собственным персоналом управляющей компании, так посредством привлечения к выполнению конкретной жилищной услуги специализированной подрядной организации по результатам конкурсного отбора.

Расчетный период для оплаты жилищных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

Заработная плата рабочих, непосредственно занятых уборкой территорий домовладений, обслуживанием мусоропроводов, уборкой лестничных клеток, очисткой шахт мусоропроводов, и других рабочих определяется исходя из нормативной трудоемкости (нормативной численности рабочих) и стоимости работ. Заработная плата рабочих не должна превышать суммы оплаты труда, определяемой на основании заключенных договоров, и не должна быть ниже минимального размера оплаты труда, установленного законодательством.

Нормативную трудоемкость работ рекомендуется определять на основании норм времени и нормативов численности с учетом Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утвержденных приказом Госстроя России от 9 декабря 1999г. № 139.

Работы по текущему ремонту жилого здания, текущему ремонту и содержанию внутридомовых санитарных технических сетей, текущему ремонту и содержанию внутридомового центрального отопления, текущему ремонту и содержанию внутридомовых электросетей осуществляются по договору с обслуживающей организацией или физическим лицом. Работы по оказанию жилищных услуг, выполняемые специализированными подрядными организациями (физическим лицом), оплачиваются на основании актов выполненных работ.

1. Базовый перечень работ по управлению многоквартирными домами

В услугу по управлению многоквартирным домом включаются:

1.1. Договорная работа:

проведение выбора исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключение с ними от имени и за счет собственников помещений (далее - Собственников) договоров либо обеспечение выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;

заключение от имени Собственников (или их представителей) договоров с организациями – поставщиками коммунальных услуг;

заключение договоров с арендаторами общедомового имущества и ведение соответствующей документации;

заключение договоров на подключение к общедомовым инженерным и коммунальным сетям.

1.2. Защита интересов Собственников:

осуществление систематического контроля за качеством предоставления жилищных и коммунальных услуг, работ подрядчиков и за исполнением иных договорных обязательств;

принятие и актирование работ и услуг, выполненных по заключенным с подрядчиками договорам;

представление интересов Собственников, связанных с управлением многоквартирным домом, в органах государственной власти и других организациях;

обеспечение сохранности и надлежащего использования объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома;

взыскание задолженности по оплате жилищных и коммунальных услуг;

перерасчет размера платы за коммунальные услуги при предоставлении их ненадлежащего качества (в том числе меньшего объема и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность).

1.3. Работа с обращениями граждан:

установление и актирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств;

участие в составлении соответствующих актов;

отстаивание интересов Собственников в соответствующих организациях и органах государственной власти;

введение учета обращений (заявлений, жалоб, предложения) Собственников о режиме и качестве предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения;

в течение 2 рабочих дней с даты получения обращений (заявлений, жалоб, предложений) направление потребителю извещения об их приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в их удовлетворении с указанием причин отказа;

по требованию Собственников (или их представителей) направление своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или

имуществу потребителя в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг;

произведение по требованию Собственников сверки платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдача документов, подтверждающих правильность начисления потребителю платежей.

1.4. Организационно-оперативное управление:

подготовка и представление Собственникам предложений о проведении капитального ремонта многоквартирного дома, о перечне и сроках проведения работ по капитальному ремонту и смете на их проведение, о размере платежа за капитальный ремонт для каждого Собственника помещения;

обеспечение подготовки многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

обеспечение аварийно-диспетчерского (аварийного) обслуживания многоквартирного дома;

проведение в установленные сроки технических осмотров многоквартирного дома и корректировка данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра;

ведение и хранение технической документации (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерской, статистической, хозяйственно-финансовой документации и расчетов, связанных с исполнением договора; устранение неисправностей по факту их обнаружения или по обращениям Собственников и иных нанимателей в сроки, установленные согласно таблице 1.1 к настоящим Методическим рекомендациям;

проведение мероприятий по повышению энергоэффективности и ресурсосбережению (использование энергосберегающих технологий и приборов);

ведение технического и эксплуатационного паспортов;

выполнение функций, связанных с регистрацией граждан (взаимодействие с органами правопорядка и др.);

управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при управлении многоквартирным домом, отвечают перед Собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

1.5. Ведение бухгалтерии (финансово-экономическая деятельность):

формирование счетов-фактур;

ведение бухгалтерской отчетности и лицевых счетов жилых домов и проживающих в них жильцов;

произведение начислений, сборов, перерасчета платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, представление к оплате собственникам счета в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контроль за исполнением ими договорных обязательств;

при наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца снятие их показаний и занесение в журнал учета

показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию потребителя в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставление потребителю указанного журнала;

перечисление организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятых у Собственников денежных средств в качестве платежей за предоставленные ими услуги.

1.6. Информационная деятельность:

Информационная деятельность осуществляется в соответствии с Базовым перечнем информации, подлежащей раскрытию Собственникам помещений в многоквартирных домах управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением от _____ № ____ Кабинета Министров Республики Татарстан «О мерах по развитию конкуренции в сфере управления многоквартирными домами», включая представление ежегодного письменного отчета о деятельности руководства управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (сообщается на общем собрании Собственников жилья и хранится у старшего по дому). Отчет должен отражать результаты деятельности с указанием сопоставимых данных по запланированным и фактически выполненным (в натуральном выражении) видам и объемам работ по следующим направлениям:

техническое обслуживание общего имущества Собственников в многоквартирном доме;

санитарное содержание общего имущества Собственников в многоквартирном доме и на придомовой территории;

благоустройство мест общего пользования в доме и на придомовой территории, обеспечение сохранности общего имущества и удобства проживания в доме.

Отчет должен содержать анализ причин, по которым запланированные на прошедший год работы не были выполнены (полностью или частично) или производились работы, не предусмотренные планом.

В отчете следует указать по каждому виду работ, каким способом они выполнялись (штатным персоналом, привлекаемым по договорам, или подрядными организациями), с оценкой качества исполнения.

Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (колен, отметов, водосточных труб, воронок и пр., расстройство их креплений)	5 суток
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сутки
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен: в зимнее время в летнее время	1 сутки 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 суток
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
ДЫМОХОДЫ И ГАЗОХОДЫ	
Трещины и неисправности в дымоходах, газоходах, вызывающие отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания (в отношении общедомового имущества)	1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах (в отношении общедомового имущества)	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сутки
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	при наличии переключателей кабелей на воде в дом в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов

Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	незамедлительно
Неисправности в электроплите с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа (в отношении общедомового имущества)	3 суток
Неисправности в электроплите с отключением всей электроплиты (в отношении общедомового имущества)	3 часа
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	1 сутки
ЛИФТ	
Неисправности лифта	не более 1 суток

Расчет платы за услугу «Управление жилым домом»

Плата за услугу «Управление жилым домом» на 1 кв.метр в месяц включает полный перечень услуг, приведенный в п.1 настоящих Методических рекомендаций, и рассчитывается исходя из затрат управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива на:

оплату труда штатных работников;

оплату страховых взносов во внебюджетные социальные фонды;

накладные расходы (оплата услуг связи, канцелярские расходы, оплата проезда на общественном транспорте, оплата жилищно-коммунальных услуг офиса, расходы на печать счетов-фактур, налоги и т.д.).

Размер платы за услугу «Управление жилым домом» ($P_{ij}^{УЖФ}$) на 1 кв. метр для i -го жилого помещения j -го многоквартирного дома определяется в следующем порядке:

$$P_{ij}^{УЖФ} = \frac{\text{ФОТ} + (\text{ФОТ} \times K_1)}{S_{\text{общ}}} \times S_{ij} \quad (1.1),$$

где:

ФОТ - суммарные денежные средства управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, на выплату заработной платы с учетом страховых взносов во внебюджетные социальные фонды, рублей в месяц. При этом заработная плата управляющего устанавливается с использованием

стоимостной величины минимального потребительского бюджета на члена типовой семьи (далее – МПБ) не выше:

1,5 МПБ - для многоквартирных домов общей площадью до 10 тыс.кв.метров;

2 МПБ - для многоквартирных домов общей площадью до 50 тыс.кв.метров;

3 МПБ - для многоквартирных домов общей площадью до 100 тыс.кв.метров;

K_1 – коэффициент величины накладных расходов от фонда оплаты труда, равный:

0,10 - для многоквартирных домов общей площадью до 10 тыс.кв.метров;

0,08 - для многоквартирных домов общей площадью до 50 тыс.кв.метров;

0,04 - для многоквартирных домов общей площадью до 100 тыс.кв.метров;

$S_{общ}$ – общая площадь жилых помещений, кв.метров;

S_{ij} – общая площадь i -го жилого помещения (квартиры), кв.метров.

$$\text{ФОТ} = \text{ФОТ}_y + \text{ФОТ}_y \times K_2 + \text{ФОТ}_y \times K_3 + \text{МПБ} \times K_4 \times n + \text{ФОТ}_y \times K_5 \quad (1.2),$$

где:

ФОТ_y – фонд заработной платы управляющего, рублей в месяц;

K_2 – коэффициент, характеризующий зависимость ФОТ бухгалтера от ФОТ управляющего $\leq 0,7$;

K_3 - коэффициент, характеризующий зависимость ФОТ паспортистки от ФОТ управляющего, устанавливается в зависимости от обслуживаемой площади:

до 10 тыс.кв.метров $\leq 0,17$;

до 50 тыс.кв.метров $\leq 0,27$;

до 100 тыс.кв.метров $\leq 0,29$;

K_4 – коэффициент ($\leq 0,25$), характеризующий зависимость ФОТ старшего по дому от МПБ;

n – количество старших по дому, человек;

K_5 - коэффициент, характеризующий зависимость ФОТ главного инженера от ФОТ управляющего $\leq 0,9$.

Управляющим организациям, товариществам собственников жилья, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам рекомендовано использовать штатное расписание, указанное в таблице 1.2.

Таблица 1.2

Типовое штатное расписание управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива

Статья затрат	Общая площадь домов		
	до 10 тыс.кв.м.	до 50 тыс.кв.м.	до 100 тыс.кв.м.
Управляющий	до 1 ед.	до 1 ед.	до 1 ед.
Бухгалтер	до 1 ед.	до 1 ед.	до 1 ед.
Паспортистка	до 1 ед.	до 1 ед.	до 1 ед.
Старший по дому	до 1 ед.	до 5 ед.	до 10 ед.
Главный инженер	-	-	до 1 ед.

Пример расчета стоимости услуги «Управление жилым домом» на 1 кв.метр в месяц при использовании рекомендуемого штатного расписания

Статья затрат	Общая площадь дома		
	до 10 тыс.кв.метров	до 50 тыс.кв.метров	до 100 тыс.кв.метров
ФОТ с начислениями, в том числе з/п, рублей/в месяц:	30 503,0	52 006,5	86 732,1
управляющий	11 887,5	15 850,0	23 775,0
бухгалтер	8 321,3	11 095,0	16 642,5
паспортистка	2 000,0	4 330,0	7 000,0
главный инженер	0,0	0,0	21 397,5
старший по дому	2 000	10 000	20 000
накладные расходы, в том числе:	3 050,3	4 160,5	3 469,3
Итого	33 553,3	56 167,0	90 201,4
Стоимость на 1 метр, рублей	3,36	1,12	0,9

2. Содержание и пользование лифтовым оборудованием

2.1.Содержание, обслуживание и технический надзор за лифтами осуществляется специализированными организациями в соответствии с установленными требованиями.

2.2.Содержание лифтового оборудования

Система обслуживания, содержания и планово - предупредительных ремонтов лифтового оборудования состоит из следующих этапов:

1) система технического обслуживания:

периодические осмотры;

текущий ремонт;

аварийно - техническое обслуживание;

2) система восстановления ресурса лифтов:

капитальный ремонт (замена);

модернизация.

Система планово-предупредительного ремонта предусматривает планирование, подготовку и реализацию осмотров, текущего и капитального ремонта и модернизацию лифтов с заданной последовательностью и периодичностью.

Периодичность и состав работ при техническом обслуживании и ремонте лифтов определяют специализированные организации, имеющие лицензии Госгортехнадзора России на соответствующие этапы деятельности и разработку эксплуатационной документации по ГОСТ 2.601-2006 с учетом выполнения технических требований, установленных эксплуатационной документацией заводоизготовителей и Положением о порядке организации эксплуатации лифтов в

Российской Федерации, утвержденным приказом Госстроя Российской Федерации от 30.06.1999 №158.

При техническом обслуживании и ремонте лифтов периодичность и состав работ определяются требованиями Правил устройства и безопасной эксплуатации лифтов (далее - ПУБЭЛ) и эксплуатационной документацией заводоизготовителей.

Периодические осмотры

Осмотры диспетчеризированных лифтов, оборудованных автоматическим контролем за состоянием электрических контактов безопасности дверей шахты и кабины, проводимые электромехаником, осуществляются ежемесячно. Возможно их совмещение с ежемесячным текущим ремонтом (техническим обслуживанием).

Осмотры лифтов, не оборудованных устройствами автоматического контроля, выполняются в соответствии с требованиями ПУБЭЛ.

Текущий ремонт

Текущий ремонт (техническое обслуживание) обеспечивает восстановление работоспособности лифта и поддержание его эксплуатационных показателей и осуществляется по мере необходимости.

Капитальный ремонт

Капитальный ремонт обеспечивает восстановление исправности, полного или близкого к полному ресурса лифтового оборудования и производится каждые 8 лет, если иное не предусмотрено техническим паспортом лифтового оборудования. Он осуществляется за счет средств, собираемых по статье затрат «Капитальный ремонт».

При плановых капитальных ремонтах работы производятся с заменой и регулировкой узлов и деталей, выработавших свой ресурс или близких к его выработке. При этом дополнительно выполняются работы, входящие в состав текущего ремонта, и пусконаладочные работы.

С целью сокращения сроков простоя лифтов при капитальном ремонте и учитывая, что большое количество составных частей и деталей, входящих в комплект лифтового оборудования, имеет ресурс до очередного капитального ремонта ниже регламентированного для лифта в целом, а долговечность их работы зависит от интенсивности и условий эксплуатации лифта, требований безопасности, качества заводского изготовления, капитальный ремонт этих составных частей и деталей должен производиться вне зависимости от ремонтного цикла по мере необходимости.

В этом случае в состав работ, выполняемых при капитальном ремонте составных частей и оборудования (работы капитального характера), входит замена одного или нескольких нижеперечисленных узлов:

- электродвигателя главного привода;
- редуктора лебедки или червячной пары редуктора;
- тормозного устройства;
- электрошита (панели) управления лифтом;
- купе кабины;
- ограничителя скорости;

створок дверей шахты и кабины;
 пружинных и балансирных подвесок противовеса и кабины;
 канатоведущего шкива;
 канатов.

При этом работа по замене вышеуказанных узлов не входит в состав технического обслуживания лифта.

Для лифтов, имеющих преждевременный физический и моральный износ оборудования, допускается проведение капитального ремонта лифта по его фактическому состоянию.

В этом случае состав работ по капитальному ремонту (замене) оборудования определяется специалистами инженерного центра и специализированной по лифтам организации.

Модернизация

Модернизация, как правило, проводится на лифтах, отработавших срок службы. В соответствии с ГОСТ 22011-95 назначенный срок службы лифта составляет 25 лет.

Объем работ, выполняемых при модернизации лифта, определяется в соответствии с РД-10-104-95 «Временное положение о порядке и условии проведения модернизации лифтов», утвержденным Госгортехнадзором России 29 ноября 1995 г.

С целью улучшения эксплуатационных и эстетических показателей лифта модернизация может быть проведена до истечения его срока службы.

В этом случае объем и сроки выполнения работ по модернизации лифта должны быть согласованы в зависимости от его фактического состояния.

Обследование лифта, вышедшего из строя вследствие пожара, вандальных действий или иных форс-мажорных обстоятельств, с целью определения возможности его ремонта, модернизации или замены осуществляется комиссией, образуемой в этих случаях организацией - владельцем лифта.

Аварийно - техническое обслуживание

Аварийно - техническое обслуживание - проведение работ по освобождению пассажиров из остановившихся лифтов и пуск остановившихся лифтов в работу, в том числе в выходные и праздничные дни.

Работы по аварийно - техническому обслуживанию выполняются в течение согласованного с организацией - владельцем лифта интервалом времени, при этом время освобождения пассажира не должно превышать 30 минут.

2.3. Точность автоматической остановки кабины при эксплуатационных режимах работы должна быть в пределах 35 мм.

Плата за услугу «Содержание лифтового оборудования»

Плата за услугу «Содержание лифтового оборудования» включает в себя следующий перечень работ:

ежемесячный осмотр лифтовых шахт, механизмов, двигателя (далее – конструктивные элементы);

текущий ремонт конструктивных элементов лифтов (с их заменой при необходимости). Текущий ремонт осуществляется: текущий ремонт 1 (ТР1) – ежемесячно; текущий ремонт 2 (ТР2) – один раз в 6 месяцев; плановый ремонт – 1 раз в 5 лет.

Размер платы за содержание лифтового оборудования в i -ом жилом помещении j – го многоквартирного дома (P_{ij}^c , рублей) определяется по формуле:

$$P_{ij}^c = \frac{P_j^{\text{дог}} \times K_3}{S_j^{\text{общ}}} \times S_{ij} \quad (2.1.1),$$

где:

$P_j^{\text{дог}}$ – размер платы за обслуживание лифтового оборудования j – го многоквартирного дома, равной сумме договора, заключенного со специализированной организацией, рублей в месяц;

K_3 – коэффициент, характеризующий величину расходов на содержание лифтового оборудования, равный 0,08;

$S_j^{\text{общ}}$ – общая площадь жилых помещений j – го многоквартирного дома, кв.метров.

S_{ij} – общая площадь i -го жилого помещения (квартиры) j – го многоквартирного дома, кв.метров.

2.3. Расчет платы за услугу «Пользование лифтовым оборудованием»

Размер платы за пользование лифтом в i -м жилом помещении, расположенном на третьем этаже и выше, j – го многоквартирного дома с учетом дифференциации в зависимости от количества человек, пользующихся услугой (P_{ij}^3 , рублей), определяется по формуле:

$$P_{ij}^3 = \frac{P_j^{\text{дог}} \times K_4}{n_j} \times n_{ij} \quad (2.2.1),$$

где:

$P_j^{\text{дог}}$ – размер платы за обслуживание лифтового оборудования j -го многоквартирного дома, равной сумме договора, заключенного со специализированной организацией, рублей/в месяц;

K_4 – коэффициент, характеризующий величину расходов на пользование лифтом, равный 0,92;

n_j – количество проживающих в j -том многоквартирном доме начиная с третьего этажа и выше, человек;

n_{ij} – количество проживающих в i -ом жилом помещении (квартире), расположенном на третьем этаже и выше, j -го многоквартирного дома, человек.

3. Сбор, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов

Структура тарифа на услугу «Вывоз твердых бытовых отходов» (далее – ТБО) включает:

- 1) затраты по содержанию в исправном состоянии контейнеров и мусоросборников для отходов без переполнения и загрязнения территории, оборудованию и ремонту контейнерного парка, контейнерных площадок;
- 2) затраты по вывозу ТБО (выгрузка ТБО из контейнеров в специализированный транспорт, зачистка контейнерных площадок и подъездов к ним от просыпавшегося мусора и транспортировка их с мест сбора мусора на лицензированный объект утилизации), затраты по приему на полигон и утилизации или захоронению ТБО.

3.1. Расчет платы «Содержание мусорных контейнеров»

Таблица 3.1.1

Перечень и периодичность работ по содержанию мусорных контейнеров

Вид работ	Периодичность
Профилактический осмотр мусорных контейнеров	2 раза в месяц
Мойка мусорных контейнеров	1 раз в месяц
Очистка и дезинфекция мусорных контейнеров	1 раз в месяц
Покраска мусорных контейнеров	1 раз в год

Расчет размера платы за содержание контейнеров в *i*-том жилом помещении *j*-го многоквартирного дома ($P_{ij}^{СК}$, рублей) включает весь перечень работ, указанный в п.1 раздела 3 и в таблице 3.1.1, и определяется по формуле:

$$P_{ij}^{СК} = \frac{N_j^{фин} \times 3}{7000} \times S_{ij}, \quad (3.1.1)$$

где:

$N_j^{фин}$ – финансовая норма содержания контейнеров и контейнерных площадок по *j*-му многоквартирному дому с учетом затрат, предусмотренных Методическими рекомендациями по формированию тарифов на услуги по утилизации и захоронению твердых бытовых отходов в ценах 2010 года ≤ 240 рублей в месяц.

По нормативу количества на 7 тыс. кв.метров жилой площади предусмотрено 3 контейнера.

3.2. Расчет платы за услугу «Вывоз ТБО»

Базовые работы по вывозу мусора включают в себя:

организацию вывоза отходов и контроль за выполнением графика удаления отходов;

свободный подъезд и освещение площадок для установки контейнеров и мусоросборников;

Сбор бытовых отходов следует производить в:

переносные металлические мусоросборники вместимостью до 100 л, установленные под навесом, для жилых домов с населением до 200 человек;

контейнеры вместимостью до 800 л - для домов с населением 200 человек и более.

Вывоз отходов осуществляется:

ТБО - не реже 1 раза в трое суток (при температуре -14°C и ниже) и ежедневно в теплое время (при температуре выше 14°C).

Размер платы за вывоз ТБО в i -ом жилом помещении j - го многоквартирного дома с учетом дифференциации в зависимости от количества проживающих в j -ом многоквартирном доме человек содержит весь перечень работ п.3.2.1, ($P_{ij}^{\text{ТБО}}$, рублей) и определяется по формуле:

$$P_{ij}^{\text{ТБО}} = (N_j^{\text{ТР}} \times P / V \times N_{ij}^{\text{н}} + N_j^{\text{ТР}} \times P / V \times N_{ij}^{\text{н}} \times K_5) \times n_{ij} \quad (3.2.1),$$

где:

$N_j^{\text{ТР}}$ – финансовая норма вывоза ТБО по j -му многоквартирному дому (с учетом заработной платы водителя и вредности работы в размере 2МПБ, социальных начислений, нормативных затрат на ТО, ГСМ, шины, затрат на материалы и рентабельностью 5 процента) $\leq 15,4$ рубля за км;

P – протяженность расстояния до полигона для захоронения твердых бытовых отходов.

V – вместимость мусоровоза, куб.метров;

$N_{ij}^{\text{н}}$ – норма накопления на одного человека в месяц, куб.метров;

n_{ij} – количество проживающих в i -ом жилом помещении (квартире) j – го многоквартирного дома, человек;

K_5 - коэффициент, характеризующий величину расходов на утилизацию ТБО, равный 0,20.

4. Содержание придомовой территории

Таблица 4.1

Перечень и периодичность работ по содержанию придомовой территории

Вид уборочных работ	Классы территории		
	I	II	III
1	2	3	4
<i>Холодный период</i>			
Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада	1 раз в сутки в дни снегопада	2 раза в сутки в дни снегопада
Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в сутки	2 раза в сутки	3 раза в сутки
Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда	1 раз в сутки во время гололеда	2 раза в сутки во время гололеда
Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда	1 раз в двое суток во время гололеда	1 раз в сутки во время гололеда

Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток в дни без снегопада	1 раз в сутки в дни без снегопада	1 раз в сутки в дни без снегопада
Очистка урн от мусора	1 раз в трое суток	1 раз в трое суток	1 раз в трое суток
Промывка урн	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей	2 раза в холодный период	2 раза в холодный период	2 раза в холодный период
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки
Сдвигание свежеснегавывпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки	3 раза в сутки	3 раза в сутки
<i>Теплый период</i>			
Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в двое суток	1 раз в сутки	1 раз в сутки
Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см	1 раз в двое суток (50% территории)	1 раз в сутки (50% территории)	1 раз в сутки (50% территории)
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки
Промывка урн	2 раза в месяц	2 раза в месяц	2 раза в месяц
Протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей	5 раз в теплый период	5 раз в теплый период	5 раз в теплый период
Уборка газонов	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток
Поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки
Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток
Мойка территории	3 раза в теплый период	3 раза в теплый период	3 раза в теплый период

Примечание: В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда в зависимости от интенсивности пешеходного движения территории разбиваются на 3 класса:

I класс - до 50 человек в час;

II класс - от 50 до 100 человек в час;

III класс - свыше 100 человек в час.

Интенсивность пешеходного движения определяется на полосе тротуара шириной 0,75 метра по пиковой нагрузке утром и вечером (суммарно с учетом движения пешеходов в обе стороны).

Территории дворов относятся к I классу.

Приняты следующие типы покрытий: усовершенствованные (асфальтобетонные, брусчатые), неусовершенствованные (щебеночные, булыжные) и территории без покрытий. Отдельно выделяются территории газонов.

Расчет платы за услугу «Содержание придомовой территории»

Размер платы за услугу «Содержание придомовой территории» (P_{ij}^T , рублей) в i -том жилом помещении j – го многоквартирного дома включает весь перечень работ, указанный в таблице 4.1 и определяется по следующей формуле:

$$P_{ij}^T = \frac{(S_{\phi}^{\text{пр}}/S_{\text{н}}^{\text{пр}} \times \Phi\text{ОТ}_j^{\text{дв}}) + (\Phi\text{ОТ}_j^{\text{дв}} \times S_{\phi}^{\text{пр}}/S_{\text{н}}^{\text{пр}} \times K_5)}{S_j^{\text{общ}}} \times S_{ij} \quad (4.1.1),$$

где:

$S_{\phi}^{\text{пр}}$ – фактическая площадь придомовой территории j -го многоквартирного дома, обслуживаемая дворником/уборочной машиной, кв.метров;

$S_{\text{н}}^{\text{пр}}$ – нормы площади обслуживания придомовой территории одним дворником/уборочной машиной в зависимости от класса территории/рабочей скорости машины, кв.метров (таблица 4.2, таблица 4.3);

$\Phi\text{ОТ}_j^{\text{дв}}$ – фонд заработной платы дворника/водителя уборочной машины, обслуживающего j -й многоквартирный дом с учетом страховых взносов во внебюджетные социальные фонды, рублей в месяц;

K_5 - коэффициент, характеризующий зависимость величины расходов на материалы от фонда оплаты труда дворника/ водителя уборочной машины $\leq 0,06$;

$S_j^{\text{общ}}$ – общая площадь жилых помещений j -го многоквартирного дома, кв.метров;

S_{ij} – общая площадь i -го жилого помещения (квартиры) j -го многоквартирного дома, кв.метров.

Таблица 4.2

Укрупненные нормы обслуживания при ручной уборке территорий многоквартирных домов

Вид территорий	Укрупненные нормы обслуживания в зависимости от класса территории, кв.метров		
	I	II	III
1	2	3	4
С усовершенствованным покрытием	3630	3080	2500
С неусовершенствованным покрытием	2860	2420	1850
Без покрытий	2340	1980	1610
Газон		30 00	

Таблица 4.3

Укрупненные нормы обслуживания при механизированной уборке территорий многоквартирных домов в зимний период

Типы машин	Профессия	Рабочая скорость машины, км/час		
		3,5	7,0	8,0
		Норма обслуживания, кв.метров		
1	2	3	4	5
Тротуароуборочные машины	водитель автомобиля	15 100	30 400	34 700
Машины дорожные	- " -	30 700	61 400	70 100
Подметально-уборочные машины	- " -	20 000	40 000	45 700
Машины универсальные уборочные	тракторист	31 700	63 500	72 500

5. Санитарное содержание помещений общего пользования

Таблица 5.1

Перечень и периодичность базовых работ по санитарному содержанию помещений общего пользования

Вид работы	Вид оборудования на лестничных клетках			
	оборудование отсутствует	мусоропровод	лифт	лифт и мусоропровод
1	2	3	4	5
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	ежедневно	ежедневно	ежедневно	ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа	2 раза в неделю	2 раза в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю
Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно	-	Ежедневно
Мытье пола кабины лифта	-	-	Ежедневно	Ежедневно
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	-	2 раза в месяц	2 раза в месяц
Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц	2 раза в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Обметание пыли с потолков	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год

Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год
Мытье окон	1 раза в год	1 раза в год	1 раза в год	1 раза в год
Очистка металлической решетки и приямка. Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю

Размер платы за услугу «Санитарное содержание помещений общего пользования» (P_{ij}^n , рублей) в i -том жилом помещении j -го многоквартирного дома включает весь перечень работ, указанный в таблице 5.1, и определяется по следующей формуле:

$$P_{ij}^n = \frac{(S_{\phi}^y / S_{н}^y \times \text{ФОТ}_j^y) + (\text{ФОТ}_j^y \times S_{\phi}^y / S_{н}^y \times K_6)}{S_j^{\text{общ}}} \times S_{ij} \quad (5.1),$$

где:

S_{ϕ}^y – фактическая уборочная площадь j -го многоквартирного дома, обслуживаемая рабочим по комплексной уборке и содержанию домовладений, кв.метров;

$S_{н}^y$ – нормы площади обслуживания одним рабочим по комплексной уборке и содержанию домовладений в зависимости от вида оборудования на лестничной клетке, кв.метров (таблица 5.2);

ФОТ_j^y – фонд заработной платы работника по комплексной уборке и содержанию домовладений, обслуживающего j -й многоквартирный дом, с учетом страховых взносов во внебюджетные социальные фонды, рублей в месяц;

K_6 – коэффициент, характеризующий зависимость величины расходов на материалы от фонда оплаты труда рабочего по комплексной уборке и содержанию домовладений, равный $\leq 0,05$;

$S_j^{\text{общ}}$ – общая площадь жилых помещений j -го многоквартирного дома, кв.метров;

S_{ij} – общая площадь i -го жилого помещения (квартиры) j -го многоквартирного дома, кв.метров.

Таблица 5.2

Укрупненные нормы обслуживания по уборке лестничных клеток

Количество этажей в здании	Виды оборудования на лестничных клетках	Нормы обслуживания, кв.метров
1	2	3
от 2 до 5	Оборудование отсутствует	790
	Мусоропровод	620
	Лифт	830
	Лифт и мусоропровод	690
от 6 до 9	Лифт	950

	Лифт и мусоропровод	820
от 10 до 16	Лифт и мусоропровод	1050
от 16 до 21	Лифт и мусоропровод	1180

6. Текущий ремонт и содержание внутридомовых сетей

Текущему ремонту подлежат:

1. Центральное отопление, в том числе:

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

установка (при необходимости) воздушных кранов;

утепление труб, приборов, расширительных баков, вантузов;

перекладка обмуровки котлов, дутьевых каналов, бортов дымовых труб (в котельной);

смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников;

замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности;

восстановление разрушенной тепловой изоляции;

гидравлическое испытание и промывка системы;

промывка отопительных приборов (по стояку) и в целом систем отопления;

регулировка и наладка систем отопления;

2. Вентиляция, в том числе:

смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробок, шахт, камер, воздухопроводов;

замена вентиляторов, воздушных клапанов и другого оборудования;

ремонт и замена дефлекторов, оголовков труб;

ремонт и наладка систем автоматического пожаротушения, дымоудаления;

3. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение (внутридомовые системы), в том числе:

уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров, прочистка дворовой канализации, дренажа;

смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей запорной арматуры;

утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаках;

замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц;

замена внутренних пожарных кранов;

ремонт и замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности;

замена отдельных узлов или водонагревательных приборов для ванн, укрепление и замена дымоотводящих патрубков; очистка водонагревателей и змеевиков от накипи и отложений;

прочистка дворовой канализации, дренажа;

антикоррозийное покрытие, маркировка;
ремонт или замена регулирующей арматуры;
промывка систем водопровода, канализации;
замена контрольно-измерительных приборов;

4. Электротехнические и слаботочные устройства, в том числе:

замена неисправных участков электрической сети здания, а также устройство новых;

замена поврежденных участков внутриквартирной групповой линии питания стационарных электроплит;

замена вышедших из строя выключателей, штепселей, розеток и др. (кроме жилых квартир);

замена вышедших из строя светильников, а также оградительных огней и праздничной иллюминации;

замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов, электроплит;

замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением зданий;

замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок технических устройств;

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

замена вышедших из строя стационарных электроплит;

замена приборов учета;

замена или установка автоматических систем контроля за работой центрального отопления внутридомовых сетей связи и сигнализации, КИП и др.;

подключение технических устройств зданий к ОДС, РДС;

ремонт устройств электрической защиты металлических труб внутренних систем центрального отопления и водоснабжения от коррозии;

ремонт или устройство сетей радио, телефонизация и установка телеантенн коллективного пользования жилых зданий;

восстановление цепей заземления;

замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

6.1. Текущий ремонт внутридомовых систем инженерного оборудования заключается в проведении планово-предупредительных работ с целью предотвращения его преждевременного износа и аварийных ситуаций, а также работ по устранению мелких повреждений, возникающих в процессе эксплуатации

В техническое обслуживание систем отопления, водоснабжения, водоотведения включаются:

1) контроль технического состояния (осмотр), в том числе:

ревизия и устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и водоотведения (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров и т.д.), укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов;

ревизия и устранение незначительных неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции и др., замена стальных радиаторов при течи, разборка, осмотр и очистка фильтров и грязевиков воздухоотборников, вантузов, компенсаторов регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.) укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов, восстановление окраски и антикоррозийного покрытия трубопроводов);

2) поддержание работоспособности и исправности оборудования, в том числе: регулировка и наладка системы отопления в период ее опробования; промывка системы отопления с последующим пневмогидроиспытанием; очистка и промывка водопроводных баков;

3) наладка и регулировка, подготовка к сезонной эксплуатации, в том числе: ремонт, восстановление теплоизоляции и утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;

ремонт, регулировка и пневмогидроиспытание систем водоснабжения и отопления.

6.2. В текущий ремонт внутридомовых санитарно-технических сетей включаются:

проведение планово-предупредительных работ с целью предотвращения преждевременного износа, а также работ по устранению мелких повреждений, возникающих в процессе эксплуатации;

ревизия и устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и водоотведения (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей – дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.), укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов, восстановление окраски и антикоррозийного покрытия трубопроводов);

ревизия и устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции и др., замена стальных радиаторов при течи, разборка, осмотр и очистка фильтров и грязевиков воздухоотборников, вантузов, компенсаторов регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др., укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов, восстановление окраски и антикоррозийного покрытия трубопроводов);

ревизия, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопровода и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях;
 проверка работоспособности пожарных гидрантов.

Расчет платы за услугу «Текущий ремонт внутридомовых санитарно-технических сетей»

Размер платы за услугу «Текущий ремонт внутридомовых санитарно-технических сетей» (P_{ij}^{CC} , рублей) в i -том жилом помещении j -го многоквартирного дома включает полный перечень услуг, приведенный в п.6.2, и определяется по следующей формуле:

$$P_{ij}^{CC} = \frac{(N_{KB} / N_{CC} \times \Phi OT_j^{CC}) + (N_{KB} / N_{CC} \times \Phi OT_j^{CC} \times K_7)}{S_j^{общ}} \times S_{ij} \quad (6.2.1),$$

N_{KB} – количество квартир в j -м многоквартирном доме;

N_{CC} – нормативное количество квартир обслуживаемых слесарем – сантехником (таблица 6.2.1);

ΦOT_j^{CC} – фонд заработной платы слесаря – сантехника, обслуживающего j -й многоквартирный дом, с учетом страховых взносов во внебюджетные социальные фонды, рублей/в месяц;

K_7 – коэффициент, характеризующий зависимость величины расходов на материалы для обслуживания внутридомовых санитарно-технических сетей от фонда оплаты труда слесаря - сантехника, равный 0,4;

S_{ij} – общая площадь i -го жилого помещения (квартиры) j -го многоквартирного дома, кв.метров;

$S_j^{общ}$ – общая площадь жилых помещений j -го многоквартирного дома, кв.метров.

Таблица 6.2.1

Укрупненные нормы по обслуживанию и ремонту систем отопления, водоснабжения и водоотведения

Наименование основных профессий рабочих	Единица измерения	Срок эксплуатации зданий, лет		
		до 10	от 11 до 30	свыше 31
1	2	3	4	5
Слесарь - сантехник				
водопровод, канализация, квартира без ванн и горячего водоснабжения	квартира	-	-	375
водопровод, канализация при наличии ванн без горячего водоснабжения	квартира	-	325	325

водопровод, канализация, горячее водоснабжение	квартира	450	375	310
центральное отопление от ТЭЦ или квартальной котельной	площадь, кв.метров	41000	39000	37000

6.3. В текущий ремонт внутридомовой системы центрального отопления включаются:

- регулировка и наладка системы отопления в период ее опробования;
- промывка и пневмогидроиспытание системы отопления;
- регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием на нормативное давление и температуру;
- обеспечение ограниченного доступа к узлу учета и регулирования системы отопления многоквартирного дома;
- ревизия, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные;
- антикоррозийная окраска и восстановление труб системы отопления в подвалах и на чердаках.

Расчет платы за услугу «Текущий ремонт внутридомовой системы центрального отопления».

В текущий ремонт и содержание сетей центрального отопления» (P_{ij}^{CO} , рублей) в i -том жилом помещении j -го многоквартирного дома включается полный перечень услуг, приведенный в п.6.3, и определяется по следующей формуле:

$$P_{ij}^{CO} = \frac{((S_j^{общ} + S_{\Phi}^{моп} \times 0,4) / S_{\#}^{сцо} \times \Phi OT_j^{сс}) + (\Phi OT_j^{сс} \times (S_j^{общ} + S_{\Phi}^{моп} \times 0,4) / S_{\#}^{сцо} \times K_8)}{S_j^{общ}} \times S_{ij} \text{ 6.3.1),}$$

где:

$S_j^{общ}$ – общая площадь жилых помещений j -го многоквартирного дома, кв.метров;

$S_{\Phi}^{моп}$ – фактическая общая площадь мест общего пользования (межэтажные лестничные клетки, лестницы, коридоры) и нежилых помещений j -го многоквартирного дома, кв.метров. При этом общая площадь мест общего пользования и нежилых помещений учитывается с коэффициентом 0,4;

$S_{\#}^{сцо}$ – нормы обслуживания по обслуживанию и содержанию сетей центрального отопления на одного слесаря - сантехника, кв.м. (таблица 6.3.1)

$\Phi OT_j^{сс}$ – фонд заработной платы слесаря – сантехника, обслуживающего j -й многоквартирный дом, с учетом страховых взносов во внебюджетные социальные фонды, рублей/в месяц.

K_8 - коэффициент, характеризующий зависимость величины расходов на материалы для обслуживания содержания сетей центрального отопления от фонда оплаты труда слесаря - сантехника, равный 0,4;

S_{ij} – общая площадь i -го жилого помещения (квартиры) j -го многоквартирного дома, кв.метров.

6.4. В текущий ремонт внутридомовых газовых сетей включаются:

диагностика, техническое обслуживание и текущий ремонт специализированными организациями, имеющими соответствующие лицензии, путем выполнения комплекса работ по поддержанию или восстановлению его исправности и работоспособности, частичного восстановления ресурса устройств газоснабжения с заменой или восстановлением их элементов ограниченной номенклатуры в объеме, установленном нормативными и техническими документами, включая восстановление антикоррозийного покрытия;

подключение (первичное или после отключения) к газораспределительной сети ВДГО персоналом специализированной организации, который производит инструктаж работников, обслуживающих жилищный фонд и население в соответствии с Правилами пользования газом в быту;

работы по переустановке существующего и установке дополнительного газоиспользующего оборудования, приборов учета потребления газа и соответствующей перекладке (прокладке) газопроводов, выполняемые специализированной организацией на основании проекта, согласованного с газоснабжающей организацией;

устранение неисправности внутренних устройств газоснабжения, требующих ремонта.

6.5. В текущий ремонт внутридомовых электросетей включаются:

устранение неисправностей электротехнических устройств (протирка и смена перегоревших электролампочек в помещениях общего пользования, смена или ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.);

восстановление электроснабжения здания;

аварийное обслуживание электроустановок дома, в том числе:

устранение неисправностей во вводно-распределительном устройстве, связанных с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников;

поверка и установка автоматов защиты стояков и питающих линий;

устранение короткого замыкания в элементах внутридомовой электрической сети с измерением сопротивления изоляции электрических проводов;

переключение питания жилого дома с основного источника на резервный (при наличии переключателей) при повреждении одного из кабелей, питающих жилой дом;

обеспечение ограничения доступа к вводно-распределительному устройству для случайных и посторонних лиц;
 проверка работоспособности заземления, в том числе заземления ванн.

7. Текущий ремонт и содержание жилого дома

Текущему ремонту подлежат:

а) Фундаменты и стены подвальных помещений:

заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей;

устранение местных деформаций путем перекладки и усиления стен;

восстановление отдельных гидроизоляционных участков стен подвальных помещений;

пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд;

усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное);

смена отдельных участков ленточных, столбчатых фундаментов или ступеней под деревянными зданиями, зданий со стенами из прочих материалов;

устройство (заделка) вентиляционных продухов, патрубков;

ремонт приемков, входов в подвал;

замена отдельных участков отмосток по периметру зданий;

герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья;

установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями;

б) Стены:

заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки и перекладка отдельных участков кирпичных стен площадью до 2 кв. метров;

герметизация стыков элементов полносборных зданий и заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей;

пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд;

смена отдельных венцов, элементов каркаса, укрепление, утепление, конопатка пазов, смена участков обшивки деревянных стен;

восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов;

постановка на раствор отдельных выпавших камней;

утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях;

устранение сырости, продуваемости;

прочистка и ремонт вентиляционных каналов и вытяжных устройств;

в) Перекрытия:

временное крепление перекрытий;

частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок). Восстановление засыпки и смазки. Антисептирование и противопожарная защита древесины;

заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий;

заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;

утепление верхних полок стальных балок на чердаке и их окраска;

дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением засыпки;

г) Крыши:

усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков прогонов, лежней, мауэрлатов и обрешетки;

антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций;

все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая узлы примыкания к конструкциям покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и прочие места проходов через кровлю, стояков, стоек и т.д.;

укрепление и замена водосточных труб и мелких покрытий архитектурных элементов по фасаду;

частичная замена рулонного ковра;

замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель;

укрепление, замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений крыш, устройств заземления, анкеров, радио- и телеантенн и др.;

устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель;

замена или ремонт выходов на крышу, слуховых окон и специальных люков;

очистка кровли от снега и наледи;

д) Оконные и дверные заполнения, светопрозрачные конструкции:

смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных, дверных витражных или витринных заполнений (деревянных, металлических и др.);

постановка доводчиков, пружин, упоров и пр.;

смена оконных и дверных приборов;

замена разбитых стекол, стеклоблоков;

врезка форточек;

е) Перегородки:

укрепление, усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок;

заделка трещин в плитных перегородках, перекладка отдельных участков;

улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.);

ж) Лестницы, балконы, крыльца, зонты, козырьки над входами в подъезды, балконами верхних этажей:

заделка выбоин, трещин ступеней и площадок;

замена отдельных ступеней, проступей, подступенков;

частичная замена и укрепление металлических перил, балконных решеток, экранов балконов и лоджий;

частичная замена элементов деревянных лестниц;

заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит;

восстановление гидроизоляции полов и оцинкованных свесов балконных плит, заделка покрытий крылец, зонтов, замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью;

восстановление или замена отдельных элементов крылец, восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и на балконы верхних этажей; частичная или полная замена поручней лестничных и балконных ограждений; ремонт входной группы (входной блок, тамбур) ежегодно;

з) Полы:

замена отдельных участков покрытия полов;

замена (устройство) гидроизоляции полов в отдельных санитарных узлах с полной сменой покрытия;

заделка выбоин, трещин в цементных, бетонных, асфальтовых полах и основаниях под полы;

сплачивание дощатых полов;

и) Печи и очаги:

все виды работ по устранению неисправностей печей и кухонных очагов, перекладка их в отдельных квартирах;

перекладка отдельных участков дымовых труб, патрубков, боровов;

к) Внутренняя отделка:

частичное восстановление штукатурки стен и потолков;

частичное восстановление облицовки стен керамической и другой плиткой;

восстановление и укрепление лепных порезок и розеток, карнизов;

все виды штукатурно-малярных работ во всех помещениях, кроме жилых, в которых они производятся нанимателем;

л) Наружная отделка:

пескоструйная очистка, промывка, окраска фасадов;

восстановление участков штукатурки и плиточной облицовки;

укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей, восстановление лепных деталей;

масляная окраска окон, дверей, ограждений балконов, парапетных решеток, водосточных труб, пергол, цоколя;

восстановление домовых знаков и наименований улиц.

Текущий ремонт и содержание жилого дома включают в себя следующий базовый перечень работ:

а) Фундаменты:

устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы и подъезды;

устранение подтопления подвалов;

б) Стены и фасады:

герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов;

смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов, утепление фасадов (при необходимости);

в) Перекрытия:

частичная смена отдельных элементов;

заделка швов и трещин; укрепление и окраска;

г) Крыши:

усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование;

устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб;

ремонт гидроизоляции, утепление чердака, восстановление вентиляции, фановых труб и газоходов;

д) Оконные и дверные заполнения: смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений;

е) Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей: восстановление или замена отдельных участков и элементов;

ж) Полы в местах общего пользования: замена, восстановление отдельных участков;

з) Печи и очаги: работы по устранению неисправностей;

и) Внутренняя отделка:

восстановление отделки стен, потолков, полов на отдельных участках в подъездах, в технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах;

к) Вентиляция: замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции и дымоудаления;

л) Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха и контейнеров-мусоросборников.

Расчет платы за услугу «Текущий ремонт и содержание жилого дома»

Плата за услугу «Текущий ремонт зданий» рассчитывается исходя из затрат на:

оплату труда рабочих, занятых текущим ремонтом жилого дома;

оплату страховых взносов во внебюджетные социальные фонды;

величину затрат на материалы, инвентарь, спецодежду;

накладные расходы (оплата услуг связи, приобретение канцтоваров, оплата проезда на общественном транспорте).

Размер платы за услугу «Текущий ремонт жилых зданий» (P_{ij}^{TP3} , рублей) в i -том жилом помещении j -го многоквартирного дома включает полный перечень услуг, приведенный в п. 7.1, и определяется по следующей формуле:

$$\begin{aligned} & (\Phi OT_J^{TP} \times (H_{KP} \times S_j^{KP}/1000 + H_P \times S_J^{TP} \times 0,4/1000)) + \\ & + (\Phi OT_J^{TP} \times (H_{KP} \times S_j^{KP}/1000 + H_P \times S_J^{TP} \times 0,4/1000)) \times K^{MatTP} \end{aligned}$$

$$P_{ij}^{TP3} = \frac{\text{---}}{S_j^{общ}} \times S_{ij} \quad (7.1),$$

где:

FOT_j^{TP} – фонд заработной платы рабочих, занятых текущим ремонтом j -го многоквартирного дома, с учетом страховых взносов во внебюджетные социальные фонды, рублей в месяц;

N_{KP} – норматив численности кровельщиков, значение определяется по таблице 7.1;

S_j^{KP} – общая площадь кровли j -го многоквартирного дома, кв.метров;

N_P – норматив численности рабочих определяемой согласно таблице 7.1;

S_j^{TP} – общая площадь j -го многоквартирного дома (общая площадь квартир, общая площадь мест общего пользования (межэтажные лестничные клетки, лестницы, коридоры), общая площадь нежилых помещений). При этом общая площадь мест общего пользования и нежилых помещений учитывается с коэффициентом 0,4;

K^{MatTP} – коэффициент, учитывающий величину затрат на материалы, инвентарь, спецодежду, равный 0,35;

$S_j^{общ}$ – общая площадь жилых помещений j -го многоквартирного дома, кв.метров;

S_{ij} – общая площадь i -го жилого помещения (квартиры) j -го многоквартирного дома, кв.метров.

Таблица 7.1

Укрупненные нормативы численности по ремонту конструктивных элементов жилых зданий

Наименование профессий рабочих	Единица измерения	Нормативная численность на единицу измерения, человек		
		кирпичные и каменные здания	крупно-панельные блочные здания	деревянные здания и из других материалов
Кровельщик (при расчете использовать только одну норму на кровельщика в зависимости от типа кровли)	1000 кв.метров кровли из кровельной стали	0,0685		
	1000 кв.метров кровли из рубероида, толя и других рулонных материалов	0,0763		
	1000 кв.метров кровли из шифера, асбоцемента, черепицы и прочих материалов	0,0595		
Маляр строительный	1000 кв.метров общей площади	0,02048	0,02295	0,02485
Плотник	1000 кв.метров общей площади	0,03065	0,00539	0,03487

Стекольщик	1000 кв.метров общей площади	0,027		
Столяр строительный	1000 кв.метров общей площади	0,02493	0,00888	0,04185
Штукатур	1000 кв.метров общей площади	0,0197	0,0018	0,02277
Электрогазосварщик	1000 кв.метров общей площади	0,01631		0,0162

Примечание:

Настоящими нормативами предусмотрено выполнение комплекса работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту конструктивных элементов жилых зданий, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций.

Нормы установлены для домов со сроком эксплуатации от 11 до 30 лет. При обслуживании домов со сроком службы до 10 лет к нормативам численности применяется коэффициент 0,9; при обслуживании домов со сроком эксплуатации свыше 30 лет - 1,1.

8. Дератизация

Дератизация представляет собой процедуру истребления грызунов, являющихся источниками инфекционных заболеваний, путем обработки помещений (чердаков, подвалов, стволов мусоропроводов) с применением отравленных приманок.

Размер платы за услугу «Дератизация» (P_{ij}^D , рублей) в i -том жилом помещении j -го многоквартирного дома включает полный перечень услуг, приведенный в п. 8.1, и определяется по следующей формуле:

$$P_{ij}^D = \frac{(S_j^{\text{обр}} \times N_d / 100\,000 \times \text{ФОТ}_j^D) + (\text{ФОТ}_j^D \times (S_j^{\text{обр}} \times N_d / 100\,000) \times K_9)}{S_j^{\text{общ}}} \times S_{ij} \quad (8.1),$$

где:

$S_j^{\text{обр}}$ – общая площадь обрабатываемых помещений j -го многоквартирного дома, кв.метров (подвалы, чердаки, подъезды);

N_d – норматив численности дезинфектора на 100 тыс.кв.метров (таблица 8.1);

ФОТ_j^D – фонд заработной платы дезинфектора, обслуживающего j -й многоквартирный дом, с учетом страховых взносов во внебюджетные социальные фонды, рублей/в месяц;

K_9 - коэффициент, характеризующий зависимость величины расходов на материалы для дератизации от фонда оплаты труда дезинфектора, равный $\leq 0,4$;

$S_j^{\text{общ}}$ – общая площадь жилых помещений j -го многоквартирного дома, кв.метров.

Норматив численности дезинфектора (в зависимости от периодичности проведения дератизации)

Показатель	Ед. измерения	Периодичность выполнения работ и услуг в год		
		максимальная (24 раза)	оптимальная (12 раз)	необходимая (6 раз)
Норматив численности, человек	на 100 тыс. кв. метров обрабатываемых помещений	1,75	0,88	0,44

9. Содержание мусоропровода

Таблица 9.1

Базовый перечень работ по обслуживанию мусоропроводов и их периодичность

Вид работ	Периодичность
Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц
Удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно
Уборка мусороприемных камер	ежедневно
Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
Мойка сменных мусоросборников	ежедневно
Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц
Уборка бункеров	1 раз в месяц
Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц
Устранение засора	по мере необходимости

Вывоз мусора осуществляется по системе «опорожнения» (когда мусор из переносных мусоросборников перегружают в кузов мусоровозов) или «сменной» системе (когда контейнеры с мусором вывозятся контейнерными мусоровозами к месту их выгрузки, где их моют, дезинфицируют и в чистом виде возвращают в домовладение).

Расчет размера платы за услугу «Содержание мусоропровода»

Размер платы за услугу «Содержание мусоропровода» (P_{ij}^M , рублей) в i -том жилом помещении j – го многоквартирного дома включает полный перечень услуг, приведенный в таблице 9.1, и определяется по формуле:

$$P_{ij}^M = \frac{(n_j^{\text{общ}} / N_{y6} \times \text{ФОТ}_j^M) + (\text{ФОТ}_j^M \times n_j^{\text{общ}} / N_{y6} \times K_{10})}{S_j^{\text{общ}}} \times S_{ij} \quad (9.1),$$

где:

$n_j^{\text{общ}}$ – общее количество проживающих в j -том многоквартирном доме, человек;

$N_{уб}$ – нормативное количество уборщиков на количество жильцов в расчетном доме, при системе вывоза мусора способом «опорожнения» (таблица 9.2);

ФОТ_j^M – размер фонда оплаты труда рабочего по содержанию мусоропровода, обслуживающего j -й многоквартирный дом, с учетом страховых взносов во внебюджетные социальные фонды, рублей/в месяц;

K_{10} – коэффициент, характеризующий зависимость величины расходов на материалы для обслуживания мусоропровода от фонда оплаты труда рабочего по уборке мусоропроводов, равный $\leq 0,1$;

$S_j^{\text{общ}}$ – общая площадь жилых помещений j -го многоквартирного дома, кв.метров;

S_{ij} – общая площадь i -го жилого помещения (квартиры) j -го многоквартирного дома, кв.метров.

Таблица 9.2

Укрупненные нормы обслуживания мусоропровода при системе вывоза мусора способом «опорожнения»

Типы мусороприемников	Количество этажей в здании				
	до 5 этажей	от 6 до 9	от 10 до 13	от 14 до 18	свыше 19
	на 1 этаже	на 1 этаже	на 1 этаже	на 1 этаже	на 1 этаже
Нормы обслуживания (количество проживающих, человек)					
Переносной мусоросборник	440	490	510	560	610
Контейнер	460	540	540	580	640
Бункер	370	480	470	510	570

10. Капитальный ремонт жилого дома

Капитальный ремонт жилого дома включает в себя:

визуальный осмотр и техническое обследование жилых зданий с определением объема работ в дефектных ведомостях с последующим и изготовлением проектно-сметной документации. Проектно-сметная документация разрабатывается согласно Методическому документу в строительстве (МДС) 13-1.99 «Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий» проектной организацией, имеющей допуск на проектирование данных видов работ, и подлежит государственной экспертизе в соответствии с правилами Руководящего документа по строительству (РДС) 11-201-95 «Инструкция о порядке проведения государственной экспертизы проектов строительства»;

ремонтно-строительные работы жилых зданий при их капитальном ремонте, кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов, (перепланировка с учетом разукрупнения многокомнатных квартир, устройства

дополнительных кухонь и санитарных узлов, расширения жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшения инсоляции жилых помещений, ликвидации темных кухонь и входов в квартиры через кухни с устройством при необходимости встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь); замена печного отопления центральным с устройством котельных, теплопроводов и тепловых пунктов, крышных и иных автономных источников теплоснабжения; переоборудование печей для сжигания в них газа или угля; оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 метров, устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных; полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения (в т.ч с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д. и запретом на установку стальных труб); ремонт, модернизация или замена лифтов и лифтового оборудования, мусоропроводов; перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение с проверкой сопротивления изоляции электропроводки и работоспособности заземляющих устройств; установка домофонов, электрических замков, проверка работы системы противопожарной автоматики, пожаротушения и дымоудаления; автоматизация и диспетчеризация лифтов, отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования; благоустройство дворовых территорий (замошение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок);

утепление жилых зданий: работы по улучшению теплозащитных и шумозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров;

установка приборов учета расхода и узлов регулирования тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание;

обеспечение ограниченного доступа к инженерному оборудованию многоквартирного дома случайных и посторонних лиц.

Проверка качества выполнения работ по капитальному ремонту

1. При проверке качества работ по ремонту систем горячего и холодного водоснабжения, канализации, а также теплоснабжения контролю подвергаются:

соответствие выполненных работ проекту, наличие теплотехнического расчета на систему отопления и гидравлического расчета на систему водоснабжения и канализации;

сертификаты в части указанной в них области применения используемых материалов и соответствия их проекту;

соответствие количества регистров приборов отопления количеству в проекте;

соответствие диаметров труб систем отопления, водоснабжения, канализации проектным диаметрам;

наличие изломов труб при их ненормативном изгибе в условиях строительной площадки;

отводы должны быть изготовлены в заводских условиях;

недопустимость наличия двух и более сварных швов на 3 погонных метра стояка (в пределах одного этажа);

наличие гильз в местах прохода труб через ограждающие конструкции и уплотнения зазоров между гильзой и трубой огнезащитным материалом;

наличие актов ревизии и опрессовки отопительных приборов;

использование сертифицированных подвесов отопительных приборов;

нарушение нормативных размеров установки отопительных приборов и трубопроводов;

наличие грунтовки и окраски труб, особенно под теплоизоляцией;

наличие теплоизоляции запорной арматуры;

недопустимость увеличенного шага между подвесами трубопроводов;

наличие ревизий канализационных труб на двух этажах и более;

наличие окраски поверхностей за отопительными приборами;

наличие актов гидравлических испытаний инженерных систем;

наличие протоколов бактериологического и химического анализов воды после промывки инженерных систем;

отсутствие полиэтиленовых труб в системе канализации.

2. При проверке качества работ по ремонту систем электроснабжения контролю подвергаются:

соответствие выполненных работ проекту на электромонтажные работы и электротехническому расчету по нагрузкам на систему электроснабжения;

сертификаты в части указанной в них области применения используемых материалов и соответствия их проекту;

нормативность изгибов кабеля и проектный способ крепления кабелей (на лотках, скобами или в кабельных каналах);

наличие гильз в местах прохода кабелей и проводов через ограждающие конструкции;

шаг креплений кабеля;

акт проверки сопротивления изоляции проводки;

акт проверки работы заземляющих устройств.

3. При проверке качества работ по ремонту крыши контролю подвергаются:

соответствие производимых работ проекту;

сертификаты в части указанной в них области применения используемых материалов и соответствия их проекту;

При проверке ремонта мягких кровель проверяются:

наличие температурно-деформационных швов и соответствие их проекту;

высота примыканий кровельного ковра к вертикальным поверхностям;

наличие металлических фартуков на антеннах и зонтов на вентиляционных шахтах и фановых трубах;

наличие парапетных плит и их гидроизоляции;

плотность прилегания рулонного ковра к основанию испытанием на отрыв;

при примыкании рулонного ковра к вертикальным поверхностям при их высоте до 450 мм рулонный ковер заводится на высоту парапета, более 450 мм – выполняется по проекту.

При проверке ремонта металлических кровель проверяются:
правильность геометрической формы конструкции крыши;
толщина металлических покрытий (не менее 0,5 мм);
сверхнормативные прогибы обрешетки и стропильных конструкций;
использование саморезов и шаг их креплений к обрешетке металлического профнастила;

наличие герметизации примыканий листов профнастила друг к другу и к вертикальным поверхностям;

наличие огнезащиты деревянных конструкций крыши;

плотность прилегания профнастила к элементам обрешетки;

устройство разжелобков и ендов и их соответствие проекту;

наличие предусмотренной проектом замены элементов кровли, пришедших в негодность.

4. При проверке качества работ по ремонту подвального помещения контролю подвергаются:

сертификаты в части указанной в них области применения используемых материалов и соответствия их проекту;

наличие актов на пролив дренажной системы (при необходимости);

наличие дверей, ограничивающих доступ в подвал и к инженерным коммуникациям и узлам учета общего пользования;

наличие электроосвещения во влагозащищенном и взрывобезопасном исполнении;

наличие вентиляции подвала (продухи и их защита от проникновения);

шаг креплений инженерных коммуникаций;

отсутствие сырости и грибка на стенах и потолках;

наличие теплоизоляции и соответствие ее толщины проекту на трубопроводах отопления и горячего водоснабжения, а также покрывного и защитного слоя теплоизоляции;

температурно-влажностный режим в подвальном помещении.

5. При проверке качества работ по ремонту фасада контролю подвергаются:

соответствие выполненных работ проекту;

сертификаты в части указанной в них области применения используемых материалов и соответствия их проекту;

шаг креплений направляющих и несущих элементов конструкций утепления фасада;

отклонение поверхностей от вертикали и горизонтали на величины большие чем 3 мм на 1 метр поверхности;

наличие отслоений штукатурного слоя.

Утвержден
постановлением
Кабинета Министров
Республики Татарстан
от 09.04.2010 № 250

**Базовый перечень
показателей качества содержания, эксплуатации и технического
обслуживания жилых зданий и объектов коммунального хозяйства**

Техническая эксплуатация зданий определяется и регламентируется рядом нормативных документов. Основными из них являются Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 года № 170 и зарегистрированные в Минюсте Российской Федерации 15 октября 2003 года (регистрационный номер № 5176), ВСН 58-88р «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», утвержденное приказом Госкомархитектуры от 23 ноября 1988г. № 312.

1. Фундаменты, подвалы и технические подполья

При эксплуатации жилищного фонда необходимо обеспечить:

нормируемый температурно-влажностный режим подвалов и технических подполий;

исправное состояние фундаментов и стен подвалов зданий.

Подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию.

Температура воздуха должна быть не ниже $+5^0$ С, относительная влажность воздуха – не выше 60 процентов.

Площадь продухов должна составлять примерно 1/400 площади пола технического подполья или подвала; продухи должны располагаться на противоположных стенах для сквозного проветривания (не менее 2 продухов на каждой секции дома); желательно оборудовать продухи жалюзийными решетками.

Стенки прямков должны быть не менее чем на 15 см выше уровня тротуара и отмостки.

Отмостка и тротуары должны иметь поперечные уклоны от стен здания не менее 0,03. Ширина отмостки устанавливается проектом.

Просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмостках и тротуарах, необходимо заделывать материалами, аналогичными покрытию.

Горизонтальная противокапиллярная гидроизоляция должна пересекать стену и внутреннюю штукатурку на одном уровне с подготовкой под пол первого этажа, но не менее чем на 15 см выше отмостки.

Следует обеспечить исправную, достаточную теплоизоляцию внутренних трубопроводов, стояков. Устранить протечки, утечки, закупорки, засоры, срывы гидравлических затворов, санитарных приборов и негерметичность стыковых соединений в системах канализации.

Обеспечить надежность и прочность крепления канализационных трубопроводов и выпусков, наличие пробок у прочисток и т.д.

Помещение водомерного узла должно быть защищено от проникновения грунтовых, талых и дождевых вод; содержаться в чистоте, иметь освещение.

Мостики для перехода через коммуникации должны быть исправными.

Вводы инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты и стены подвалов должны быть герметизированы и утеплены.

У прочисток канализационных стояков в подвальных помещениях следует устраивать бетонные лотки для отвода воды в канализацию или приямок.

Входные двери в техническое подполье, подвал должны быть закрыты на замок.

Двери должны быть утеплены, уплотнены и обиты с двух сторон кровельной сталью.

Не допускается:

образование сырости и плесени на поверхности конструкций в подвале и техническом подполье, нарушение гидроизоляции, приводящей к снижению прочности фундаментов;

наличие зазоров в местах прохода всех трубопроводов через стены и фундаменты;

подтопление подвалов и технических подполий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования;

захламлять и загрязнять подвальные помещения;

устанавливать в подвалах и технических подпольях дополнительные фундаменты под оборудование;

рытье котлованов, траншей и прочие земляные работы в непосредственной близости от здания (до 10 метров) без специального разрешения;

использовать подвалы и технические подполья жителями для хозяйственных и других нужд без соответствующего разрешения.

2. Наружные стены

а) Стены каменные (кирпичные, железобетонные)

Организация по обслуживанию жилого дома должна обеспечивать:

заданный температурно-влажностный режим внутри здания;

исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность);

теплозащиту, влагозащиту наружных стен.

Не допускаются деформации конструкций, отклонение конструкций от вертикали или осадка конструкции, расслоение рядов кладки, разрушение и выветривание стенового материала, провисания и выпадение кирпичей.

Допустимая ширина раскрытия трещин в панелях - 0,3 мм, в стыках - 1 мм.

Не допускается ослабление креплений выступающих деталей стен: карнизов, балконов, поясков, кронштейнов, розеток, тяги и др., разрушение и повреждение отделочного слоя, в том числе облицовочных плиток.

Стыки панелей должны отвечать требованиям водо- и теплозащиты. Регламентируемое раскрытие вертикальных стыков от температурных деформаций не должно превышать 2-3 мм, горизонтальных – 0,6-0,7 мм.

Все выступающие части фасадов (пояски, выступы, парапеты, оконные и балконные отливы) должны иметь металлические покрытия из оцинкованной кровельной стали или керамических плиток с заделкой кромок в стены (откосы) или в облицовочный слой. Защитные покрытия должны иметь уклон от стен не менее 0,03 мм и вынос от стены не менее 50 мм. Металлические покрытия должны соединяться двойным лежащим фальцем, швы покрытий из плит должны быть заделаны полимерцементным раствором или мастикой. Не допускается попадание влаги под покрытие.

Отметы водосточных труб устанавливаются на 20-40 см выше уровня тротуаров. Желоба, лотки, воронки и водосточные трубы должны быть выполнены как единая водоприемная система с соблюдением необходимых уклонов.

Местные разрушения облицовки, штукатурки, фактурного и окрасочного слоев, трещины в штукатурке, окрашивание раствора из швов облицовки, кирпичной и мелкоблочной кладки, разрушение герметизирующих заделок стыков полносборных зданий, повреждение или износ металлических покрытий на выступающих частях стен, разрушение водосточных труб, мокрые и ржавые пятна, потеки и высолы, общее загрязнение поверхности, разрушение парапетов и т.д. должны устраняться по мере выявления, чтобы не допускать их дальнейшего развития.

Окраска стен зданий производится согласно паспорту, выдаваемому городским (районным) архитектором. В паспорте указываются материал, способ отделки, цвет фасада и архитектурных деталей. Окрашенные поверхности фасадов должны быть ровными, без помарок, пятен и поврежденных мест.

Сквозные и волосные трещины осадочного характера (расширяются к низу) и от пучения грунтов (расширяются кверху) не должны превышать 0,3 мм (более 0,3 мм относятся к опасным).

Не допускается в стенах крупнопанельных и крупноблочных зданий расширять и пробивать проемы, а также крепить к панелям наружных стен трамвайные, троллейбусные и другие оттяжки.

Номерные, указательные и домовые знаки должны устанавливаться по утвержденным образцам.

б) Стены деревянные

Не допускается осадка засыпки в каркасных стенах более 5 см; повреждение гидроизоляции, разрушение штукатурки и обшивки, высокая воздухопроницаемость, протекание, переохлаждение, увлажнение древесины и теплоизоляции конденсационной и грунтовой влагой должны устраняться по мере выявления, чтобы не допускать их дальнейшего развития.

Конструкции нижних венцов деревянных цоколей и примыкания (установка сливных досок, цоколей, оконных проемов, поясков и т.д.) должны быть плотно пригнаны, чтобы не допустить увлажнения.

в) Балконы, козырьки, лоджии и эркеры

Необходимо правильно использовать балконы, эркеры и лоджии, не допускать размещения на них громоздких и тяжелых вещей, не допускать их захламления и загрязнения.

Уклон балконной (лоджии) плиты должен быть не менее 3 процентов с организацией отвода воды металлическим фартуком или с зажелезнением плиты с капельником с выносом не менее 3-5 см, в торце слив должен быть заделан в тело панели.

Не допускаются неправильное выполнение сопряжений сливов и гидроизоляционного слоя с конструкциями, наличие потеков на верхней поверхности балконных плит, ослабление крепления и повреждения ограждений балкона и лоджий.

Металлические ограждения, сливы из черной стали, цветочные ящики должны быть окрашены атмосфероустойчивыми красками и иметь эстетический вид. Цвет, расположение, форма и крепление цветочных ящиков должны соответствовать принятому проекту и архитектурному решению здания. Цветочные ящики следует устанавливать на поддонах, с зазором от стены не менее 50 мм; если проектом не предусмотрены специальные наружные крепления, ящики следует устанавливать с внутренней стороны ограждений балконов (лоджий).

Не допускается самовольная установка эркеров, балконов, лоджий и застройка межбалконного пространства.

3. Перекрытия

Перекрытия должны отвечать требуемым условиям и обеспечивать: устойчивость, теплоустойчивость, отсутствие прогибов и колебаний, трещин; исправное состояние перекрытий; звукоизоляцию.

Местные отслоения штукатурки и трещины должны устраняться по мере их обнаружения, не допуская их дальнейшего развития.

При появлении сверхнормативных (более 1/400 пролета) прогибов несущих элементов, зыбкости, повышенной звукопроводимости, трещин в средней части поперек рабочего пролета плиты шириной более 0,3 мм, промерзаний, переохлаждений и увлажнений чердачных перекрытий, поражений древесными домовыми грибами и дереворазрушающими насекомыми необходимо произвести обследование конструкций специализированной организацией и устранить нарушения при капитальном ремонте по проекту.

Переохлаждаемые перекрытия должны быть утеплены.

Чердачные перекрытия с теплоизоляционным слоем шлака, керамзитового гравия и др. должны иметь деревянные ходовые мостики, а по утепляющему слою - известково-песчаную стяжку (корку). Стыковые соединения между панелями в местах сопряжения со смежными конструкциями должны быть тщательно утеплены.

4. Крыши

Содержание и техническое состояние крыш должно обеспечивать:

исправность конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода;

защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования;

воздухообмен и температурно-влажностный режим, препятствующие образованию конденсата и переохлаждению чердачных перекрытий и покрытий;

обеспечение проектной высоты вентиляционных устройств;

чистоту чердачных помещений и освещенность;

достаточность и соответствие нормативным требованиям теплоизоляции всех трубопроводов и стояков;

исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояка.

Для конструкций из сборного или монолитного железобетона должны быть обеспечены прочность защитного слоя, отсутствие коррозии арматуры, прогибов, трещин, выбоин в кровельных несущих конструкциях.

Недопустимо увлажнение конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования. Обязательно наличие гидроизоляционного слоя между древесиной и кладкой. Не допускается увлажнение утеплителя.

Кровля должна быть водонепроницаемой, с поверхности должен обеспечиваться полный отвод воды по наружным или внутренним водостокам, должны быть выдержаны заданные уклоны кровли.

Кровельные покрытия в сопряжениях со стенами, вентиляционными блоками и другими выступающими над крышами устройствами должны быть заведены в штрабы и защищены фартуком из оцинкованной стали (при этом фартук должен быть выше кровли на 15 см, а в штрабе герметизирован), а в сопряжении с радиотрансляционными стойками и телеантеннами установлена дополнительная стальная гильза с фланцем.

Приклеивание гидроизоляционных слоев рулонной кровли к основанию и склеивание их между собой должны быть прочными, отслоение рулонных материалов не допускается, поверхность кровли должна быть ровной, без вмятин, прогибов и воздушных мешков и иметь защитный слой с утопленным мелким гравием или крупнозернистым песком и окраску светлого тона. Рулонный ковер в местах примыкания к выступающим элементам должен иметь механическое закрепление с устройством фартука с промазкой его примыкания герметиком, армированной стеклотканью и т.п.

Толщина состава мастичной кровли должна быть не более 25 мм; просветы при наложении трехметровой деревянной рейки не должны быть более 3 мм. Текущий ремонт мастичных кровель не допускается производить рулонными материалами.

В стальных кровельных покрытиях должны быть обеспечены:

плотность гребней и лежачих фальцев;

отсутствие свищей, пробоин на рядовом покрытии, разжелобках, желобках и свесах;

плотность и прочность отдельных листов, особенно на свесах;

правильность установки настенных водосточных желобов и водосточных труб.

В кровлях из асбестоцементных штучных материалов должны быть обеспечены плотность покрытия конька и исправность состояния покрытия около труб и разжелобков. При значительном задувании снега в чердачное помещение стыки между элементами штучного кровельного покрытия необходимо герметизировать мастикой или уплотнять эластичным материалом.

Необходимо обеспечить исправность всех выступающих над поверхностью кровель элементов дымовых и вентиляционных труб, дефлекторов, выходов на крышу, парапетов, антенн, архитектурных деталей и т.д.

Установка радио- и телевизионных антенн нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений, заделывание специальных вентиляционных отверстий (продухов) в крышах и слуховых окнах, производство конструктивных изменений в элементах крыш без утвержденных проектов не допускаются.

Работы по смене кровли должны быть организованы таким образом, чтобы не допускать увлажнения перекрытий зданий атмосферными осадками. К ремонту крыш с раскрытием кровли разрешается приступать только при наличии на месте всех необходимых строительных материалов, заготовок и благоприятного прогноза погоды. Находиться на крыше лицам, не имеющим отношения к технической эксплуатации и ремонту здания, запрещается.

Вентиляция крыш обеспечивается:

в чердачных - за счет коньковых и карнизных продухов и слуховых окон, площадь которых должна составлять 1/500 площади чердачного перекрытия; слуховые окна оборудуются жалюзийными решетками, продухи - металлической сеткой; заделывать вентиляционное устройство нельзя;

бесчердачных (вентилируемых) - за счет продухов;

крыш с теплым чердаком - за счет одной вентиляционной шахты на секцию.

Разница температуры наружного воздуха и воздуха в холодном чердачном помещении должна составлять 2 - 4 °С.

Температура воздуха в теплом чердачном помещении должна быть не ниже 12 °С.

Двери с лестничных клеток на чердак должны быть утеплены, с двух сторон обшиты кровельной сталью и закрыты на замок.

Использование чердачных помещений под мастерские, для сушки белья и под складские помещения не допускается.

Следует обеспечить достаточную высоту вентиляционных устройств. Для плоских кровель высота вентиляционных шахт должна быть на 0,7 метра выше крыши, парапета или других выступающих элементов здания, высота канализационной вытяжной трубы должна быть выше края вентиляционных шахт на 0,15 метра.

Высота вентиляционных шахт в пределах теплого чердака должна быть 0,6 - 0,7 метра. Не допускается подсос воздуха или нарушение герметичности теплого чердачного помещения, коррозия поддона под вытяжной шахтой.

Все трубопроводы инженерных коммуникаций в чердачных помещениях должны быть утеплены на расчетную наружную температуру. Вентиляционные короба и шахты должны быть герметичными, утепленными.

Недопустимы обрывы вытяжных каналов канализации или подвальных каналов на чердаке. Соединение канализационных стояков должно быть раструбами вверх.

Очистка кровли от мусора и грязи производится два раза в год: весной и осенью. Удаление наледей и сосулек - по мере необходимости.

Мягкие кровли от снега не очищаются, за исключением:

желобов и свесов на скатных рулонных кровлях с наружным водостоком;

снежных навесов на всех видах кровель, снежных навесов и наледи с балконов и козырьков.

Крышу с наружным водоотводом необходимо периодически очищать от снега (не допускается накопление снега слоем более 30 см; при оттепелях снег следует сбрасывать при меньшей толщине).

Очистку снега с пологоскатных железобетонных крыш с внутренним водостоком необходимо производить только в случае протечек на отдельных участках.

Внутренние и наружные водостоки должны быть постоянно очищены от грязи, листьев, снега, наледи и т.д.

Должно быть обеспечено плотное примыкание водосточных воронок внутреннего водостока и крыш, правильная заделка стыков конструкций, внутреннего водостока и кровли.

Системы внутренних водостоков с открытыми выпусками должны быть оборудованы температурными компенсаторами и желобами, обеспечивающими отвод атмосферных вод от здания не менее чем на 2 метра.

5. Входы в здания, лестничные клетки

Не допускается:

осадка стен и пола крылец более чем на 0,1 метра;

попадание воды из-за неисправности отмостки или водоотводящих устройств под крыльцами;

неисправное состояние лестниц;

использование лестничных помещений (даже на короткий срок) для складирования материалов, оборудования и инвентаря, устройство под лестничными маршами кладовых и других подсобных помещений.

Входные двери должны иметь плотные притворы, уплотняющие прокладки, самозакрывающиеся устройства (доводчики, пружины), ограничители хода дверей (остановы).

Тамбурный отсек должен иметь утепленные стены, потолки, дверные полотна, исключается его сквозное продувание, но обязательно обеспечивается возможность внесения мебели, носилок и т.д.

Минимально допустимое значение упора конструкций лестниц на бетонные и металлические поверхности – 50 мм, на кирпичную кладку – 120 мм.

Задвижки, электрощитовые и другие отключающие устройства, расположенные на лестнице, должны находиться в закрытых шкафах, ключи от которых хранятся у диспетчера жилищно-эксплуатационной организации.

Должно быть исправным остекление; наличие фурнитуры на окнах и дверях (не менее ручки, скобянка), освещение лестничной клетки.

Помещение лестничной клетки должно регулярно проветриваться, температура воздуха должна быть не менее +16°C.

Должна быть обеспечена регулярная уборка помещений лестничных клеток.

Входы из лестничных клеток на чердак или кровлю (при бесчердачных крышах) должны быть закрыты на замок.

6. Холодное водоснабжение

Не допускается:

нарушение герметичности трубопроводов и запорной арматуры системы водоснабжения (утечка из мест повреждения трубопроводов);

превышение сверхнормативного шума от работы водопровода.

Холодное водоснабжение должно осуществляться круглосуточно и бесперебойно.

Напор воды в точке водоразбора квартиры должен соответствовать нормативным независимо от этажа (0,3 кгс/кв.м – 6 кгс/кв.м).

Помещение водомерного узла должно быть освещено, температура в нем в зимнее время не должна быть ниже +5°C. Вход в помещение водомерного узла посторонних лиц не допускается.

Водосчетчик должен находиться в рабочем состоянии и с неистекшим сроком поверки.

7. Системы центрального отопления

Не допускается:

нарушение герметичности трубопроводов и запорной арматуры системы теплоснабжения (утечка из мест повреждения трубопроводов и запорной арматуры);

превышение сверхнормативного шума от работы системы теплоснабжения.

Температура воздуха должна быть не менее:

в жилых комнатах +18°C (в угловых комнатах +20°C);

в помещениях лестничных клетках +16°C.

Температура воды, поступающей и возвращающейся из системы отопления, должна соответствовать графику в зависимости от температуры наружного воздуха.

Отопительные приборы должны иметь равномерный прогрев.

Трубопроводы и арматура систем отопления, проходящие через неотапливаемые помещения, должны иметь исправную тепловую изоляцию.

Трубопроводы и отопительные приборы должны быть закреплены, а их уклоны установлены по уровню.

Отопительные приборы и трубопроводы в квартирах и на лестничных площадках должны быть окрашены масляной краской в два слоя.

Контрольно-измерительные приборы, регулирующая и запорная арматура должны находиться в исправном состоянии и отвечать требованиям Госстандарта.

8. Горячее водоснабжение

Не допускается:

нарушение герметичности трубопроводов и запорной арматуры системы горячего водоснабжения (утечка из мест повреждения трубопроводов и запорной арматуры);

превышение сверхнормативного шума от работы системы теплоснабжения.

Трубопроводы и арматура систем горячего водоснабжения, проходящие через неотопливаемые помещения, должны иметь исправную тепловую изоляцию.

Температура воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее $+60^{\circ}\text{C}$ в открытых системах горячего водоснабжения и не менее $+50^{\circ}\text{C}$ – в закрытых. Расход воды на горячее водоснабжение жилых зданий должен обеспечиваться исходя из установленных норм.

9. Внутридомовое газовое оборудование

Не допускается:

нарушение герметичности и неплотности дымоходов, повреждение оголовков; отсутствие тяги в дымоходах и вентиляционных каналах;

эксплуатация систем газоснабжения жилых домов или приборов в отдельных квартирах при угрожающем состоянии здания или квартиры (осадка фундамента, повреждение несущих конструкций);

эксплуатация систем газоснабжения при наличии разрушений штукатурки потолка и стен или сквозных отверстий в перекрытиях и стенах, наличие трещин и щелей в дверях и перегородках, отделяющих кухни от жилых комнат;

самовольная перекладка газопроводов, установка дополнительного и перестановка имеющегося газоиспользующего оборудования;

наличие ржавчины, загрязнения, утери окрасочного слоя газопроводов и запорных устройств, отсутствие утепления мест газопровода с возможным промерзанием.

Работы по установке дополнительного оборудования должны выполняться специализированными организациями по согласованию с газоснабжающей организацией.

О предстоящих отключениях системы газоснабжения жилых домов предприятия газового хозяйства должны предупреждать жилищно-эксплуатационную организацию за двое суток.

10. Канализация и внутренние водостоки

Не допускается:

нарушение герметичности канализационной сети (протечки), наличие неплотностей в канализационных трубах и неудовлетворительная работа стояков (наличие канализационных газов);

утечка воды из сливного бачка, перелив воды через край.

Жилищно-эксплуатационные организации должны обеспечивать:

проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем);

устранение протечек, утечек, закупорок трубопроводов, засоров гидравлических затворов санитарных приборов и негерметичности стыков соединений в системах канализации, образования обледенения и закупорок оголовков канализационных вытяжек;

предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов канализации.

11. Внутридомовое электроснабжение, электрооборудование

Система освещения общедомовых помещений должна находиться в исправном состоянии (лампы освещения, выключатели, светильники, пускорегулирующие устройства).

Этажные электрические щитки на лестничных клетках должны быть закрыты.

В шкафах ВРУ должны использоваться только калиброванные плавкие предохранители, в этажных щитках автоматические выключатели должны находиться в исправном состоянии.

Ванны в квартирах должны быть заземлены.

Должно быть обеспечено бесперебойное электроснабжение.

Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать эксплуатацию:

шкафов вводных и вводно-распределительных устройств начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления;

внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприемников общедомовых потребителей;

этажных щитков и шкафов, в том числе слаботочных с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочных изделий, за исключением квартирных счетчиков энергии;

осветительных установок общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, у мусоросбросов и мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях, принадлежащих организациям по обслуживанию жилищного фонда;

электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, грузовых и пассажирских лифтов;

автоматически закрывающихся устройств дверей дома.

12. Мусоропровод

Мусороприемная камера должна удовлетворять следующим санитарно-техническим требованиям:

стены камеры должны быть облицованы керамической плиткой, а потолок покрашен масляной краской;

камера должна иметь водопровод с краном диаметром 15 мм и шлангом для промывки мусоросборников и помещений камер, а при наличии в доме централизованного горячего водоснабжения – краны горячей и холодной воды;

трап в полу должен быть подсоединен к канализации и иметь диаметр не менее 100 мм;

пол должен быть водонепроницаемым с уклоном 0,01 к трапу или приямку;

приямок должен оборудоваться съемной решеткой и иметь вместимость не менее 30 л; в камере должна быть предусмотрена раковина с задвижкой на отводной трубе, а также ручной насос для перекачки воды из приямка в раковину;

дверь в камеру с внутренней стороны должна быть обита листовой сталью, иметь по контуру плотный притвор и запорное устройство, открываться в сторону улицы;

мусороприемная камера должна быть сухой, иметь искусственное освещение с установкой светильников в пыленепроницаемом и влагозащитном исполнении; температура воздуха в камере должна быть не менее +5°C.

Ствол и все его неподвижные соединения должны быть влагостойкими, дымо- и воздухонепроницаемыми. Ковш должен быть съемным, легко открываться и закрываться и иметь в крайних помещениях плотный притвор с упругими прокладками, обеспечивающими дымо- и воздухонепроницаемость загрузочного клапана.

Ствол мусоропровода должен иметь эффективную систему вентиляции с прогоном воздуха из мусорокамеры, оборудован промывочным и прочистным устройствами.

13. Лифты

Обслуживающая лифты специализированная организация должна обеспечивать их исправное техническое состояние, работу без сбоев и устранение неисправностей в срок не более 1 суток.

Кабина лифта должна иметь электрическое освещение, выполненное не менее чем двумя параллельно включенными лампами. Рабочее освещение кабины должно быть включено при открытых дверях шахты или наличии в кабине людей.

Просвет между полосами раздвинутой (закрытой) двери кабины должен быть не более 120 мм.

На основном посадочном этаже должна быть вывешена табличка с указанием:
наименования лифта (по назначению);
грузоподъемности (с указанием допустимого числа пассажиров);
регистрационного номера;
номера телефона связи с обслуживающим персоналом или с аварийной службой.

Подвижной пол кабины должен быть выполнен из одного щита и полностью перекрывать порог двери кабины по всей ширине дверного проема. Вертикальный ход подвижного пола должен быть не более 20 мм.

Покрытие пола кабины, облицовка ограждения, элементы освещения не должны иметь повреждений.

Купе кабины должно быть чистым, без следов грязи и пыли.

Диспетчерский контроль за работой лифта должен обеспечивать:

двустороннюю переговорную связь между диспетчерским пунктом (ОДС), кабиной лифта и машинным отделением, а также звуковую сигнализацию о вызове диспетчера на связь;

сигнализацию об открытии дверей шахты при отсутствии кабины на этаже;

световую или звуковую сигнализацию о нажатии кнопки «Стоп» в кабине пассажирского лифта.

Кнопки вызова и управления лифтом должны быть исправны и изготовлены в антивандальном исполнении.

Точность автоматической остановки кабины при эксплуатационных режимах работы должна быть в пределах 35 мм (разница уровня пола посадочной площадки и пола кабины).

Для исключения тряски, рывка лифты должны быть оборудованы ограничителями скорости и ловителями плавного торможения. Кабина лифта с номинальной скоростью более 1 метра в секунду должна быть оборудована ловителями плавного торможения. Срабатывание ловителей кабины должно контролироваться электрическим устройством безопасности. Отклонение рабочей скорости от номинальной не должно быть более 15 процентов.

Двери машинного помещения должны быть сплошными, обитыми металлическим листом, открываться наружу и запираться замками, ключи от которых следует хранить в ОДС и выдавать работникам организаций, обслуживающим лифт, под расписку. Пол машинного отделения должен иметь нескользкое покрытие, не образующее пыли. Стены и потолок машинного помещения должны быть окрашены светлой масляной краской. Подход к машинному помещению должен быть свободным и освещенным. На двери машинного помещения должна быть надпись: «Машинное помещение лифта. Посторонним вход запрещен».

Превышение уровня шума от работы лифта в жилых помещениях, граничащих с шахтами, машинными помещениями, не допускается. В машинных отделениях под всеми моторами и лебедками должны быть установлены амортизаторы. Направляющие лифтов в шахтах должны быть установлены строго вертикально и надежно закреплены. Движение кабины должно быть плавным, не допускаются

удары кабины по направляющим. Измерение уровня шума в помещениях жилых зданий производится специальными подразделениями Госсанэпиднадзора.

14. Содержание придомовых территорий

а) Состояние дорог, дорожек и площадок

На территории жилых микрорайонов должны быть транзитные дорожки круглогодичного пользования, обеспечивающие подходы к остановкам общественного транспорта и к различным зданиям.

Ширина дорожек – 2,5-3 метра, покрытие должно быть из асфальта или плитки с учетом возможности зимней и летней механизированной уборки.

Прогулочные дорожки сезонного пользования, а также тропинки, ведущие к площадкам различного назначения, должны иметь ширину от 0,75 до 1,5 метра и покрытие, как правило, из плитки.

Дорожки, площадки с покрытием из асфальта или плиток должны быть без разрушения, зимой очищаться от снега, скользкие места посыпаться песком.

б) Малые архитектурные формы

Территория каждого домовладения, как правило, должна иметь:

хозяйственную площадку для сушки белья, чистки одежды, ковров и предметов домашнего обихода;

площадку для отдыха взрослых;

детские игровые и спортивные площадки с озеленением и необходимым оборудованием для летнего и зимнего отдыха.

На хозяйственной площадке должны быть столбы с устройством для сушки белья, штанги для сушки одежды, вешалки, ящик с песком, бачок для мусора и стол со скамейками.

Оборудование на детских площадках (песочницы, качели, горки, карусели, скамейки, навесы и т.д.) устанавливается по проектам, эскизам, согласованным с отделом районного архитектора.

Все малые архитектурные формы должны быть заводского изготовления, окрашены масляной краской, без повреждений, выступающих гвоздей, деревянные – из строганого материала, металлические – без выступов, заусенцев (в местах сварки).

в) Месторасположение, размеры площадок

Спортивные площадки для шумных игр (волейбола, баскетбола, хоккея и др.) рекомендуется размещать на расстоянии не ближе 20 метров от окон жилых домов.

Расстояние от хозяйственных площадок до окон жилых домов должно составлять не менее 20 метров.

Оборудование площадок для мусоросборников составляют бачки и контейнеры. Площадь для одного бачка – от 0,75 до 1,5 кв.метра, для одного контейнера – 2-3 кв.метра. Между рядами контейнеров и бачков и по краям площадки оставляют свободный проход не менее 0,75 метра.

Площадки для мусоросборников должны иметь металлическое (сетчатое) или кирпичное ограждение высотой не менее 1,2 метра. В случае отсутствия ограждения площадку следует оградить зеленой изгородью.

г) Площадки для парковки транспортных средств

На территории микрорайона предусматриваются площадки для парковки автомашин и мотоциклов индивидуальных владельцев. Место для размещения этих площадок в новых микрорайонах определяется проектами их застройки. В сложившейся части города вопросы размещения стоянок решаются органами исполнительной власти.

Стоянка автомобилей на газонах, тротуарах и других не организованных для этих целей местах запрещается.

В кварталах со сложившейся застройкой допускается устройство площадок для временной парковки автомобилей на закрытых для сквозного движения улицах, проездах и в переулках, на улицах с избыточной шириной проезжей части и на местных проездах.

На площадках для временной парковки автомобилей запрещается производить работы по ремонту и мойке машин.

д) Озеленение дворовых территорий

Зеленые насаждения должны располагаться на расстоянии от наружных стен зданий и сооружений (до оси ствола дерева или кустарника): деревья – не менее 5 метров; кустарник – 2,5 метра.

Пересадка или вырубка деревьев и кустарников, предусмотренная проектом озеленения, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего разрешения специализированной организации не допускается.

Летом в засушливые периоды деревья и кустарники следует поливать водой, для чего в цокольных и подвальных этажах жилых домов предусматриваются поливочные краны.

Кроны деревьев и кустарников необходимо периодически подрезать (окронировать).