



***Методические указания
«Пошаговая инструкция подготовки
многоквартирного дома к
отопительному сезону»***



г. Симферополь. 2020

Разработано АНО «ЖКХ Контроль Республики Крым»
Автор: Петров А.И., Конева А. В.

Подготовка многоквартирного дома к отопительному периоду является важнейшим мероприятием по обеспечению сохранности общедомового имущества, в связи с чем, в ее проведении должны быть заинтересованы, прежде всего, собственники помещений.

Главная цель проводимых мероприятий – подготовить многоквартирный дом к отопительному периоду и исключить возможность влияния температурных факторов на надежность инженерного оборудования. Для проведения подготовки разрабатывается специальная программа, включающая подробный список необходимых мероприятий по проверке и замене систем.

Приказом № 103 Министерства энергетики Российской Федерации от 12 марта 2012 года утверждены Правила оценки готовности к отопительному периоду, которыми определен порядок оценки готовности к отопительному периоду путем проведения уполномоченными органами проверок готовности к отопительному периоду муниципальных образований, теплоснабжающих и теплосетевых организаций, потребителей тепловой энергии, теплопотребляющие установки которых подключены к системе теплоснабжения и установлены ее требования.

В свою очередь в **Жилищном Кодексе Российской Федерации** закреплено, что организация, выбранная в предусмотренном законом порядке и осуществляющая управление многоквартирным домом, несет ответственность за проведение мероприятий по подготовке

дома к зиме в установленные сроки. Чаще всего в этой роли выступает управляющая организация или товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, реже – сами собственники, которые выбрали непосредственный способ управления. Правильно и своевременно выполненный комплекс мероприятий позволяет обеспечить такие условия проживания и функционирования инженерного оборудования в отопительный период, которые соответствуют нормативным требованиям.

Рассмотрим 6 основных шагов, необходимых для надлежащей подготовки многоквартирного дома к отопительному периоду.

Шаг 1. Весенний осмотр общего имущества многоквартирного дома.

В соответствии с пунктом 2.1.1. Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" общие осмотры должны производиться два раза в год: **весной** и осенью (до начала отопительного сезона).

Указанные осмотры в обязательном порядке оформляются актом. Обязательная форма акта не предусмотрена, однако, она может быть принята нормативным актом субъекта Российской Федерации.

Образец акта сезонного (весеннего/осеннего) осмотра общего имущества многоквартирного дома

" __ " _____ 20__ г.

Адрес: _____

(полный адрес многоквартирного дома)

по состоянию:

весенний осмотр на " __ " _____ 20__ года

осенний осмотр на " __ " _____ 20__ года

Комиссия в составе:

Представителей управляющей организации (УК, ТСЖ, ЖСК, др.)

(должность)	(фамилия, инициалы)
-------------	---------------------

(должность)	(фамилия, инициалы)
-------------	---------------------

(должность)	(фамилия, инициалы)
-------------	---------------------

представителей организации - исполнителя коммунальных услуг:

(должность)	(фамилия, инициалы)
-------------	---------------------

(должность)	(фамилия, инициалы)
-------------	---------------------

(должность)	(фамилия, инициалы)
-------------	---------------------

представителей Совета многоквартирного дома (собственников
дома):

--	--

(должность)

(фамилия, инициалы)

произвела осмотр общего имущества многоквартирного дома и установила:

1. Технические характеристики многоквартирного дома

Год ввода дома в эксплуатацию:

Срок службы здания

Материал стен

Вид и тип фундамента

Вид и тип кровли

Число этажей

Количество подъездов

Количество квартир

Количество лифтов

шт.

Общая площадь дома

кв.м.

Общая площадь жилых помещений

кв.м.

Наличие подвала (технического подвала/технического подполья)

Наличие технического этажа (между

этажами) _____

Наличие мансарды _____

Наличие чердака (технического чердака) _____

Наличие цокольного этажа _____

Общий физический износ многоквартирного дома _____ %

Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества _____

Общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества _____ кв.м.

Принадлежность к памятнику архитектуры _____

2. Результаты осмотра

N п / п	Элементы	Единица измерения	Количество	Описание элементов (материал, конструкция или	Весенний осмотр			Осенний осмотр
					Техническое состояние элементов (выявл	Объем ремонтных работ	Включено в план подготовки к отопи	Выполнение плана подготовки к отопительному

				система, отделка и прочее)	енные дефект ы)		- тельн ому сезон у	сезону
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Выше отметки чердачного перекрытия							
	Кровля							
	кровельное покрытие	кв.м.						
	свесы	пог.м						
	желоба	пог.м						
	защитные ограждения	пог.м						
	Крыша							
	стропильная система	пог.м	х					
	мауэрлат	пог.м						
	выходы на чердак	шт.						
	чердачные продухи	кв.м.						
	слуховые окна	кв.м.						
	устройства защиты венканалов и дымоходов от осадков	шт.						
	наружный водосток	пог.м						
	водоотводя	пог.м						

	щие лотки и отводы от здания	.						
2	Наружные конструкции и оборудование							
	Фундаменты							
	цоколь	кв.м.						
	отмостка	кв.м.						
	приямки	шт.						
	крыльца	шт.						
	Наружные стены	кв.м.						
	Колонны и столбы							
	Фасад	кв.м.						
	архитектурная отделка	кв.м.						
	плиты балконов и лоджий	шт.						
	ограждение балконов и лоджий	пог.м						
	подъездные козырьки	шт.						
	межпанельные швы	пог.м						
	пожарные лестницы	пог.м						
	эркеры	кв.м.						
	Проемы							
	дверные заполнения	шт.						
	оконные заполнения	шт.						
	подвальные	шт.						

	окна						
	таблички (адресные, подъездные, классы энергоэффе ктивности)	шт.					
3	Внутренние конструкции и оборудование						
	Перекрыти я						
	междуэтажн ые	кв.м.					
	подвальные	кв.м.					
	чердачные	кв.м.					
	Внутренние стены	кв.м.					
	Балки (ригели) перекрыти й и покрытий						
	Лестницы	кв.м.					
	Тамбурные двери	шт.					
	Остекление в местах общего пользовани я	кв.м.					
	Мусоропро воды	шт.					
	загрузочные клапаны мусоропров одов	шт.					
	Внутренни й водосток	пог.м					
	Почтовые ящики	шт.					

4	Печи, очаги							
	Печи	шт.						
	Кухонные очаги	шт.						
5	Противорадиационное убежище							
	система управления вентиляцией	КОМП л						
	электродвигатели	шт.						
	ручной привод	шт.						
	фильтры	КОМП л						
	двери	шт.						
	воздухозаборник	шт.						
	вентиляция	КОМП л						
	водоснабжение	КОМП л						
	канализация	КОМП л						
	освещение	КОМП л						
	дополнительное оборудование	КОМП л						
6	Центральное отопление							
	отопительные приборы мест общего пользования	шт.						
	горизонтальные трубопроводы	пог.м						

	ды							
	вертикальн ые трубопрово ды	пог.м						
	задвижки	шт.						
	прочая запорная арматура	шт.						
	тепловые пункты	шт.						
	теплоизоляц ия трубопрово дов	пог.м						
	общедомов ые приборы учета	шт.						
7	Горячее водоснабжение							
	горизонталь ные трубопрово ды	пог.м						
	вертикальн ые трубопрово ды	пог.м						
	задвижки	шт.						
	прочая запорная арматура	шт.						
	общедомов ые приборы учета	шт.						
8	Холодное водоснабжение							
	горизонталь ные трубопрово ды	пог.м						

	вертикальн ые трубопрово ды	пог.м						
	задвижки	шт.						
	прочая запорная арматура	шт.						
	общедомов ые приборы учета	шт.						
9	Система водоотведения (канализация)							
	горизонталь ные трубопрово ды	пог.м						
	вертикальн ые трубопрово ды	пог.м						
	ливневая канализация	пог.м						
	Электрооборудование							
	вводное распределит ельное устройство (ГРЩ/ГЩВ У)	шт.						
	щит распределит ельный этажный	шт.						
	светильники	шт.						
	выключател и	шт.						
	розетки	шт.						
	общедомов	шт.						

ые приборы учета								
------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

3. Иные мероприятия по оценке технического состояния и подготовке к сезонной эксплуатации, в том числе требующие привлечения специализированных организаций

№ п/п	Наименование мероприятия	Дата проведения	Выводы и принятые решения	Периодичность проведения
1	Техническое обслуживание внутридомовых газовых сетей			1 раз в год
2	Техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования			1 раз в год
3	Осмотр (проверка/) дымоходов и вентканалов			

4	Промывка и гидравлические испытания системы отопления			
5	Периодические освидетельствования лифтового оборудования			
6	Диагностическая экспертиза лифтового оборудования			
7	Техническое обслуживание систем противопожарной защиты и безопасности			
8	Проведение строительно-технической экспертизы			

Приложения к акту:

- а) маршрутные листы осмотра конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома;*
- б) результаты инструментального контроля (в случае применения);*
- в) результаты лабораторных испытаний (в случае проведения);*
- г) результаты исследований;*
- д) заключения экспертов проектно-изыскательских и специализированных организаций;*
- е) фотоматериалы;*
- ж) др.*

Члены комиссии:

(должность)	(фамилия, инициалы)
(должность)	(фамилия, инициалы)
(должность)	(фамилия, инициалы)
(должность)	(фамилия, инициалы)
(должность)	(фамилия, инициалы)
(должность)	(фамилия, инициалы)
(должность)	(фамилия, инициалы)

" ___ " _____ 20__ г.

Конкретный срок проведения весеннего осмотра и составления акта, федеральное законодательство не предусматривает.

Однако его могут устанавливать:

- нормативный акт субъекта РФ;
- договор управления МКД – если домом управляет УО;
- порядок, определенный в уставе ТСЖ, ЖК или ЖСК, – если домом непосредственно управляет одна из этих организаций;
- решение общего собрания собственников помещений в МКД либо договор оказания услуг или выполнения работ по содержанию и ремонту общего

имущества в МКД – при непосредственном способе управления домом.

Как правило, акт весеннего осмотра составляют до окончания текущего отопительного периода.

Шаг 2. Составление плана – графика подготовки многоквартирного дома к отопительному сезону.

На основании акта весеннего осмотра должен быть составлен *план-график ремонтных работ* для устранения выявленных в ходе проверки дефектов и повреждений общего имущества дома – п. 2.1.5 Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170.

Согласно подпункту «а» п. 2.1.5 Правил № 170, в план-график согласно акту весеннего осмотра подробно должна быть занесена информация по перечню необходимых ремонтных работ и по их объёму.

! Для каждого дома план-график будет индивидуален в зависимости от износа дома, технического состояния его конструктивных элементов и качества содержания общего имущества.

Шаг 3. Проведение работ по подготовке многоквартирного дома к отопительному сезону.

Комплекс работ по подготовке к зимнему сезону закреплен, во-первых Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда":

П. 2.6.2. при подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит:

- устранить неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями;

- привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмстки, от спусков (входов) в подвал и их оконных приямков;

- обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов.

П. 2.6.5. подготовке к зиме (проведение гидравлических испытаний, ремонт, поверка и наладка) подлежит весь комплекс устройств, обеспечивающих бесперебойную подачу тепла в квартиры (котельные, внутридомовые сети, групповые и местные тепловые пункты в домах, системы отопления, вентиляции).

П. 2.6.7. в неотапливаемых помещениях в период подготовки к зиме следует проверить состояние и произвести ремонт изоляции труб водопровода и канализации, ЦО и ГВС, утеплить противопожарный водопровод.

П. 2.6.13. в летний период должны быть проведены следующие работы:

а) по котельным - ревизия арматуры и оборудования приборов КИП (контрольно-измерительных приборов) и автоматики, устранения щелей в обмуровке котлов и дымоходов, подготовлен контингент операторов и осуществлен завоз топлива: твердого - в расчете 70% потребности в отопительном сезоне, жидкого - по наличию складов, но не менее среднемесячного запаса. Расчет потребного количества топлива следует производить в соответствии с действующими нормативно-правовыми документами. Хранение топлива следует производить в соответствии с установленными требованиями;

б) по тепловым сетям - промывка систем, ревизия арматуры, устранение постоянных и периодических засорений каналов, восстановление разрушенной или замена недостаточной тепловой изоляции труб в камерах, подземных каналах и подвалах (технических подпольях);

в) по тепловым пунктам - ревизия арматуры и оборудования (насосов, подогревателей и др.);

г) по системам отопления и горячего водоснабжения - ревизия кранов и другой запорной арматуры расширителей и воздухоотборников, восстановление разрушенных или замена недостаточной

тепловой изоляции труб в лестничных клетках, подвалах, чердаках, и в нишах санитарных узлов. При наличии непрогрева радиаторов следует провести их гидروпневматическую промывку. По окончании всех ремонтных работ весь комплекс устройств по теплоснабжению подлежит эксплуатационной наладке во время пробной топки;

д) по уборочной технике и инвентарю для дворников - проверка, ремонт, замена;

е) завоз песка для посыпки тротуаров (из расчета не менее 3 м³ на 1 тыс.м² уборочной площади) и соли (из расчета не менее 3-5% массы песка) или ее заменителя;

ж) разъяснение нанимателям, арендаторам и собственникам жилых и нежилых помещений правил подготовки жилых зданий к зиме (установка уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол и т.д.).

з) наличие первичных средств пожаротушения.

Во – вторых, комплекс работ по подготовке многоквартирного дома к зиме закреплен Приказом Министерства энергетики Российской Федерации (Минэнерго России) от 12 марта 2013 г. N 103 "Об утверждении Правил оценки готовности к отопительному периоду":

П. 16. В целях оценки готовности потребителей тепловой энергии к отопительному периоду уполномоченным органом должны быть проверены:

1) устранение выявленных в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы тепловых энергоустановок;

2) проведение промывки оборудования и коммуникаций теплотребляющих установок;

3) разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению;

4) выполнение плана ремонтных работ и качество их выполнения;

5) состояние тепловых сетей, принадлежащих потребителю тепловой энергии;

6) состояние утепления зданий (чердаки, лестничные клетки, подвалы, двери) и центральных тепловых пунктов, а также индивидуальных тепловых пунктов;

7) состояние трубопроводов, арматуры и тепловой изоляции, в пределах тепловых пунктов;

8) наличие и работоспособность приборов учета, работоспособность автоматических регуляторов при их наличии;

9) работоспособность защиты систем теплоснабжения;

10) наличие паспортов теплотребляющих установок, принципиальных схем и инструкций для обслуживающего персонала и соответствие их действительности;

11) отсутствие прямых соединений оборудования тепловых пунктов с водопроводом и канализацией;

12) плотность оборудования тепловых пунктов;

13) наличие пломб на расчетных шайбах и соплах элеваторов;

14) отсутствие задолженности за поставленные тепловую энергию (мощность), теплоноситель;

15) наличие собственных и (или) привлеченных ремонтных бригад и обеспеченность их материально-техническими ресурсами для осуществления надлежащей эксплуатации теплопотребляющих установок;

16) проведение испытания оборудования теплопотребляющих установок на плотность и прочность.

Органы местного самоуправления, органы государственного жилищного надзора, а также собственники многоквартирного дома (Совет МКД) контролируют ход проведения подготовительных работ.

! С вступлением в силу Постановления Правительства РФ от 13.09.2018 № 1090 непроведение управляющими организациями гидравлических испытаний, промывки и регулировки систем отопления является *грубым нарушением лицензионных требований*.

Пункт 2.6.3. Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"

закрепляет, что Сроки начала и окончания подготовки к зиме каждого жилого дома, котельной, теплового пункта и теплового (элеваторного) узла утверждаются органом местного самоуправления (по предложению организации обслуживающей указанный жилищный фонд) с учетом завершения всех работ в северных и восточных районах - до 1 сентября, в центральных - к 15 сентября, в южных - до 1 октября, включая проведение пробных топок центрального отопления и печей.

Шаг 4. Подготовка документов.

Готовность объектов жилищно-коммунального хозяйства к эксплуатации в зимних условиях подтверждается наличием:

- паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях;
- актов на исправность автоматики безопасности и контрольно-измерительных приборов (КПП) котельных и инженерного оборудования зданий;
- актов технического состояния и исправности работы противопожарного оборудования;
- обеспеченности топливом котельных и населения до начала отопительного сезона: твердым не ниже 70% потребности отопительного сезона, жидким - по наличию складов, но не менее среднемесячного расхода; запаса песка для посыпки тротуаров из расчета не менее 3-4 м³ на 1 тыс.м² уборочной площади;
- актов о готовности уборочной техники и инвентаря;

- актов о готовности к зиме с оценкой качества подготовки зданий и квартир к зиме и акта по каждому объекту, а также актов на испытания, промывку, наладку систем холодного, горячего водоснабжения и отопления
Все акты утверждаются и сдаются до 15 сентября.



(п. 2.6.10. Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда").

Образец Паспорта готовности многоквартирного дома к эксплуатации в осенне – зимний период.

город _____ район _____
_____ 20__ г.

I. Общие сведения

1. Адрес многоквартирного дома _____

2. Год постройки _____

3. Характеристика объекта:

износ в % _____ этажность _____ подъездов _____

наличие подвалов, цокольных этажей, м , общей площади _____

количество квартир _____ (шт.)

общая полезная площадь объекта _____ (кв.м)

жилая площадь _____ (кв.м)

нежилая площадь _____, в том числе

под производственные _____ (кв.м)
нужды _____

4. Характеристика инженерного оборудования, механизмов (их количество)

5. Источники:

теплоснабжения _____

газоснабжения _____

твердого и жидкого топлива _____

энергоснабжения _____

Системы АПЗ и
дымоудаления _____

6. Договор на техническое обслуживание и ремонт внутридомового
газового оборудования

№ _____ от _____ 20__ г.,

срок действия _____ года (лет)

7. Акт технического обслуживания внутридомового газового оборудования
от _____ 20__ г.

8. Акт проверки состояния дымовых и вентиляционных каналов
от _____ 20__ г.

II. Результаты эксплуатации объекта в осенне-зимний период
прошедшего 20__ г.

№ п/п	Основные виды неисправностей (аварий) конструктивных элементов и инженерного оборудования	Дата	Причина возникновения неисправностей (аварий)	Отметка о выполненных работах по ликвидации неисправностей (аварий) в текущем 20__ г.

III. Объемы выполненных работ по подготовке объекта к эксплуатации в осенне-зимний период 20__ г.

№ п/п	Виды выполненных работ по конструкциям здания и технологическому и инженерному оборудованию	Единицы измерения	Всего по плану подготовки к зиме	Выполнено при подготовке к зиме	Оценка результатов готовности (удовл./неудовл.)
1.	Объем работ				
2.	Ремонт кровли				
3.	Ремонт чердачных помещений, в том числе: - утепление (засыпка) чердачного перекрытия - изоляция трубопроводов, вентиляционных коробов и камер, расширительных баков				

4.	<p>Ремонт фасадов, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ремонт и покраска - герметизация швов - ремонт водосточных труб - утепление оконных проемов - утепление дверных проемов 				
5.	<p>Ремонт подвальных помещений, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - изоляция трубопроводов - ремонт дренажных и водоотводящих устройств 				
6.	<p>Ремонт покрытий дворовых территорий, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - отмостков - приямков 				
7.	<p>Ремонт инженерного оборудования, в том числе:</p> <p>1) центрального отопления:</p> <ul style="list-style-type: none"> радиаторов трубопроводов запорной арматуры промывка и опрессовка <p>2) котельных:</p> <ul style="list-style-type: none"> котлов на газовом 				

	<p>топливе то же, на угле тепловых пунктов элеваторных узлов</p> <p>3) горячего водоснабжения: трубопроводов запорной арматуры промывка и опрессовка</p> <p>4) водопровода: ремонт и замена арматуры ремонт и изоляция труб</p> <p>5) канализации: ремонт трубопроводов ремонт колодцев промывка системы</p> <p>6) электрооборудова ния: световой электропроводки силовой электропроводки вводных устройств электрощитовых электродвигателе й</p>				
8.	Другие работы				
9.	Обеспеченность объекта:				

котельных топливом _____ (указать запас в днях)

_____ (тыс.куб.м)

горюче-смазочными материалами и бензином _____ (тыс.усл.т)

пескосоляной смесью и химреагентами _____ (тыс.куб.м)

инструментом и инвентарем для зимней уборки территорий _____ (шт.)

IV. Результаты проверки готовности объекта к осенне-зимнему
периоду 20__ г.

Комиссия в составе:

председателя - руководителя управляющей организации

членов комиссии:

- представителей собственников помещений в многоквартирном доме
(совета многоквартирного дома):

- представителей Главного управления Московской области
"Государственная жилищная инспекция Московской области"

- представителей специализированных организаций

- представителей муниципального образования

произвела проверку вышеуказанного объекта и подтверждает, что данный
объект к эксплуатации в осенне-зимний период **подготовлен.**

Председатель комиссии:

Члены комиссии:

_____ (_____)
подпись _____ ФИО

_____ (_____)
подпись _____ ФИО

_____ (_____)
подпись _____ ФИО

_____ (_____)
подпись _____ ФИО

_____ (_____)
подпись _____ ФИО

"__" _____ 20__ г.

Разрешаю эксплуатацию данного дома в осенне-зимний период 20__ г.

Глава муниципального образования (заместитель)

_____ (_____)
подпись _____ ФИО

Шаг 5. Проверка готовности многоквартирного дома к отопительному сезону

П. 5, п. 7, Приказа Министерства энергетики Российской Федерации от 12 марта 2013 г. N 103 "Об утверждении Правил оценки готовности к отопительному периоду"



Проверка готовности к отопительному сезону осуществляется комиссиями, которые образуются Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору или органами

местного самоуправления поселений, городских округов (далее - комиссия).

Работа комиссии осуществляется в соответствии с программой проведения проверки готовности к отопительному периоду, утверждаемой руководителем (заместителем руководителя) уполномоченного органа, в которой указываются:

- объекты, подлежащие проверке;
- сроки проведения проверки;
- документы, проверяемые в ходе проведения проверки.

В состав комиссии включаются представители уполномоченного органа, образовавшего комиссию.

В целях проведения проверки потребителей тепловой энергии в состав комиссии могут включаться по согласованию представители Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору и жилищной инспекции.

В целях проведения проверки потребителей тепловой энергии к работе комиссии по согласованию могут привлекаться представители единой теплоснабжающей организации в системе теплоснабжения, а также организации, к тепловым сетям которой непосредственно подключены

телопотребляющих установки потребителей тепловой энергии.

В целях проведения проверки теплоснабжающих и тепло сетевых организаций в состав комиссии могут включаться по согласованию представители Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору.

Результаты проверки оформляются *актом проверки готовности* к отопительному периоду (далее - акт), который составляется не позднее одного дня с даты завершения проверки.

В акте содержатся следующие выводы комиссии по итогам проверки:

- объект проверки готов к отопительному периоду;
- объект проверки будет готов к отопительному периоду при условии устранения в установленный срок замечаний к требованиям по готовности, выданных комиссией;
- объект проверки не готов к отопительному периоду.

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

В случае устранения указанных в Перечне замечаний к выполнению (невыполнению) требований по готовности комиссией проводится повторная проверка, по результатам которой составляется новый акт.

Организация, не получившая по объектам проверки паспорт готовности обязана продолжить подготовку к отопительному периоду и устранение указанных в Перечне к акту замечаний к выполнению (невыполнению) требований по готовности.

После уведомления комиссии об устранении замечаний к выполнению (невыполнению) требований по готовности осуществляется повторная проверка. При положительном заключении комиссии оформляется повторный акт с выводом о готовности к отопительному периоду, но без выдачи паспорта в текущий отопительный период.

Шаг 6. Осенний осмотр общего имущества в многоквартирном доме.

Пункт 2.1.1. Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" - общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и *осенью (до начала отопительного сезона)*.

Проведение осеннего осмотра проходит по тем же правилам, что и весенний осмотр общего имущества.

Результаты проведения осеннего осмотра также оформляются актом, образец которого содержится в *Шаге 1. Настоящей инструкции*.

**Примечание для собственников многоквартирных
домов:**

По общим правилам, отопительный период должен начинаться не позднее дня, следующего за днем окончания 5-дневного периода, в течение которого среднесуточная температура наружного воздуха ниже 8 градусов.

Если многоквартирный дом был подготовлен к отопительному сезону, однако, отопления нет или же оно неудовлетворительное следует принять во внимание положения Главы 10 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

В соответствии с указанной главой Постановления при обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу.

Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой.

На основании указанного уведомления представителями ресурсоснабжающей организации, а также управляющей организации (ТСЖ, ЖСК)

осуществляется проверка, по окончании которой оформляется **акт проверки**.

Время проведения проверки назначается **не позднее 2 часов** с момента получения от потребителя сообщения о нарушении качества коммунальной услуги, если с потребителем не согласовано иное время.

При уклонении кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта проверки такой акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем 2 незаинтересованными лицами.

В случае не проведения исполнителем проверки в установленный срок, а также в случае невозможности уведомить его о факте нарушения качества предоставляемых услуг в связи с ненадлежащей организацией работы круглосуточной аварийной службы **потребитель вправе составить акт проверки качества предоставляемых коммунальных услуг в отсутствие исполнителя**.

В таком случае указанный акт подписывается не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома, в котором не созданы товарищество или кооператив, председателем товарищества или кооператива, если управление многоквартирным домом осуществляется товариществом или кооперативом.

Датой и временем, начиная с которых считается, что коммунальная услуга предоставляется с нарушениями качества, являются:

а) дата и время обнаружения исполнителем факта нарушения качества коммунальной услуги всем или части потребителей, указанные исполнителем в журнале учета таких фактов;

б) дата и время доведения потребителем до сведения аварийно-диспетчерской службы сообщения о факте нарушения качества коммунальной услуги, указанные исполнителем в журнале регистрации сообщений потребителей, если в ходе проведенной в соответствии с настоящим разделом проверки такой факт будет подтвержден, в том числе по результатам проведенной экспертизы;

в) дата и время начала нарушения качества коммунальной услуги, которые были зафиксированы коллективным (общедомовым), общим (квартирным), индивидуальным прибором учета или иным средством измерения, которое предназначено для этих целей и используется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о единстве измерений, если указанные приборы учета и средства измерения способны сохранять зафиксированные сведения;

г) дата и время начала нарушения качества коммунальной услуги, которые были зафиксированы в акте проверки качества предоставляемых коммунальных услуг, составленном потребителем, в случае если нарушение качества было подтверждено в ходе проверки факта нарушения качества коммунальной услуги или в результате проведения экспертизы качества коммунальной услуги.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации для подтверждения качества предоставляемой коммунальной услуги требуется проведение экспертизы, исполнитель организует проведение такой экспертизы и несет расходы на ее проведение.

**Образец акта о непредоставлении коммунальных услуг
либо о предоставлении коммунальных услуг
ненадлежащего качества**

Дата проведения проверки « ____ » _____ 20__ г. Время
проведения проверки _____ ФИО потребителя

Адрес проживания

Представитель управляющей организации, ТСН, ТСЖ либо ЖСК:

Представитель ресурсоснабжающей организации:

Вид непредоставленной коммунальной услуги или предоставленной коммунальной услуги ненадлежащего качества

Выявленные нарушения параметров качества коммунальной услуги

Использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления нарушений параметров качества коммунальной услуги

Выводы о дате и времени начала нарушения качества коммунальной услуги

Заключение по результатам обследования

Подписи: Потребитель или его представитель: _____ / _____

Уполномоченный представитель УО, ТСЖ, ТСН, либо ЖСК:

_____ / _____ .

Уполномоченный представитель ресурсоснабжающей организации:

_____ / _____ .

Иные лица (при их наличии):

_____ / _____ .

. _____ / _____ .