

**ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ  
В СТРОИТЕЛЬСТВЕ  
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ**

**ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЖУРНАЛ № 1 (4)**

Подписной индекс 10031  
по каталогу российской прессы  
Почта России

## Ценообразование в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЖУРНАЛ

Основан в 2004 году  
Выпускается ежеквартально при участии  
Некоммерческой организации «МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ИНЖЕНЕРОВ-СМЕТЧИКОВ»  
и Московского центра ценообразования в строительстве «Мосстройцены»

**Учредитель и издатель**  
Научно-производственная фирма  
«Центр информационных технологий в строительстве»

**Главный редактор**  
Лариса Подгорная

**Ответственный секретарь**  
Татьяна Кочергина

**Редакторы**  
Ольга Гурина  
Иоанн Родендорф  
Ольга Дорошук

**Аналитическая служба**  
Павел Давыдов

**Верстка**  
Галина Давыдова

**Дизайн обложки**  
Нина Стунгур

**Журнал зарегистрирован Министерством РФ по делам печати,  
телерадиовещания и средств массовых коммуникаций**

ПИ № 77-17502  
от 20 февраля 2004 г.

**Адрес издателя**  
119180, Москва, ул. Б.Полянка, д. 51А/9, 5 этаж, офис 510  
тел/факс: 974-7212, 974-7213, 951-4464, 951-3358

Подписано в печать 02.03.2005 г. Формат 1/8.  
Бумага офсетная. Печать офсетная. Усл.-печ. л. 19,5  
Тираж 100 экз. Заказ № 869  
Цена свободная.

**Отпечатано в типографии**  
**ЗАО «Экон-информ»**  
129164, Москва, ул. Кибальчича, д. 2, корп. 3

В выпуске использованы законодательные и нормативные документы,  
полученные по системе «Консультант Плюс: Версия Проф, Москва Проф.»

Перепечатка материалов допускается только с разрешения издателя

# СОДЕРЖАНИЕ

## ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И СМЕТНОЕ НОРМИРОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

### АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

- 5 Как определять стоимость объектов? В этом вопросе много вопросов**  
Владимир КОЖУХАР, доктор технических наук, профессор Брянской государственной инженерно-технологической академии
- 8 Агентство Российской Федерации наступает на Правительство России. Кто определяет стоимость строительства? Комментарий по поводу одной публикации**  
Александр Герасимов, юрист

### АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР

- 11 Занятые люди и занятая экономика**  
Структура занятого населения в экономике России и зарубежных стран по видам экономической деятельности и оборот организаций по отраслям экономики. По данным Федеральной службы государственной статистики

## ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### ЗАКОНЫ

- 20 О введении в действие жилищного кодекса Российской Федерации**  
Федеральный закон Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ
- 23 Жилищный кодекс Российской Федерации.**  
Федеральный закон Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ
- 65 Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса**  
Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 210-ФЗ

### ПОСТАНОВЛЕНИЯ

- 78 Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда**  
Постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170  
(Продолжение. Начало в №3-4 (3) 2004)

## РЕГИОНАЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

### ПОСТАНОВЛЕНИЯ

- 135 О применении нормативов бюджетной обеспеченности при составлении прогноза консолидированного бюджета Московской области на соответствующий финансовый год в системе жилищно-коммунального хозяйства Московской области**  
Постановление Правительства Московской области от 16 июня 2003 г. № 355/21

- 142 О перечне работ, связанных с текущим ремонтом жилого фонда**  
Постановление Мэра города Вышнего Волочка  
от 9 сентября 2004 г. № 137
- 146 Об утверждении методических рекомендаций по разработке  
нормативов потребления услуг по отоплению и горячему  
водоснабжению жилищного фонда и объектов социально-  
культурной сферы**  
Постановление Администрации Тверской области  
от 27 июля 2004 г. № 145-ПА

РАСПОРЯЖЕНИЯ

- 154 О тарифах на услуги по технической эксплуатации  
коммуникационных коллекторов ГУП "Москоллектор"**  
Распоряжение правительства Москвы и Департамента экономической  
политики и развития города Москвы от 30 декабря 2004 г. N 36-р

КОНСУЛЬТАЦИИ УПРАВЛЕНИЯ МИНИСТЕРСТВА ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ

- 156 Вопросы по налогообложению**

## Как определять стоимость объектов? В этом вопросе много вопросов

Статья перепечатывается из «Строительной газеты» №50 от 10.12.2004 г. с разрешения редакции

Владимир Кожухар

доктор технических наук,  
профессор Брянской государственной инженерно-технологической академии

К числу достоинств новой нормативно-сметной базы (СНБ-2001), практически единодушно отмечаемых специалистами, относятся: единая кодификация элементных сметных норм и единичных расценок, как федеральных, так и территориальных; полное представление норм потребности по всем учтенным сметными нормами видам ресурсов. Агрегирование норм за счет исключения дифференциации по малозначимым признакам; относительная «свежесть», все более тускнеющая по мере удаления от момента ввода<sup>1</sup>.

Единая кодификация является безусловным достоинством, существенно облегчающим применение всей сметно-нормативной базы. Полное представление норм потребности во всех видах учтенных ресурсов сделало возможным не только использование так называемого ресурсного метода сметного ценообразования, но и обоснованный анализ фактической себестоимости выполняемых видов работ, использование элементных сметных норм для организации материально-технического обеспечения строительного производства, предопределило отход от нормативного дуализма, проявляющегося в потребности создания и поддержания двух массивов норм - сметного и производственного. Агрегирование позволило несколько уменьшить номенклатуру норм, без особого ущерба для обоснованности сметных расчетов, и тем самым также облегчить пользование новой базой. На этом достоинства и ограничиваются.

**Недостатки новой сметно-нормативной базы начитаются с ее фундамента - массива элементных сметных норм.** А усугубляются мало чем оправданной и преимущественно декларативной ориентацией идеологов и созда-

телей этой базы на сверхжесткую экономию бюджетных средств.

Недостатки массива элементных сметных норм (ЭСН) состоят в следующем. **Во-первых**, до сих пор не разработан тридцать четвертый сборник. **Во-вторых**, в уже вышедших сборниках совершенно не представлены позиции, отражающие отраслевой научно-технический прогресс за истекшие после принятия норм 1984 года десятилетия (появление и практическое использование строителями новых видов материалов, машин, инструментов и систематизированных технологий, охватывающих перечисленные ресурсные новшества). **В-третьих**, дифференциация ЭСН значительно беднее дифференциации существующих норм потребности в материальных ресурсах (ПНРМ, ОПНРМ), в особенности по устройству покрытий полов, кровельных покрытий и так далее. **В-четвертых**, достаточно широкое использование «открытых» ЭСН, отсылающих сметчика к проекту (использование литеры «П» вместо приведения значения нормы потребности в отдельном виде ресурса), не упрощает, а скорее усложняет применение норм, делает составле-

<sup>1</sup> Текст дается с сохранением орфографии и пунктуации оригинала

ние смет более трудоемким и менее компьютеризированным. При этом вряд ли существенно увеличивается точность определения сметной цены строительной продукции. **В-пятых**, в ГЭСН, в отличие от норм предшествующих поколений (например, от ресурсных сметных норм), не представлена масса материалов, учтенных нормой. Это существенно затрудняет, делает практически невозможной в последующем корректировку единичной расценки (ЕР) на разницу в транспортных затратах, обусловленную вынужденным применением территориальных единичных расценок, составленных для городов или других узлов сосредоточенного строительства, для осмечивания строек, расположенных за пределами городов и названных узлов. **В-шестых**, далеко не во всех ГЭСН полностью учтены надлежащие виды материальных ресурсов, особенно - неосновных. Это хорошо видно при сопоставлении ЭСН разных поколений. **В-седьмых**, вызывает основательное сомнение сама по себе обоснованность норм потребности во многих видах материальных ресурсов, разнонаправленно изменяющих без каких-либо причин свое значение от одного поколения сметных норм к другому.

Следующая группа недостатков СНБ-2001 заключена в подходах к определению цен на ресурсы и самих результатах такого определения. Так, в соответствии с МДС 81-3.99 «Методические указания по разработке сметных норм и расценок на эксплуатацию строительных машин и автотранспортных средств» при определении прямых затрат в цене машиночаса работы строительных машин надлежит выделять заработную плату операторов строительных машин (машинистов) и ремонтных рабочих, занятых ремонтом, техническим обслуживанием машин и заменой быстроизнашиваемых частей, а также машинистов, привлекаемых к перемещению машин с одной стройплощадки на другую. Ни в федеральном, ни тем более в территориальных сборниках это положение не выдержано. В сборниках выделена только зарплата машинистов. Такое упущение было бы малосущественным, если бы сметные суммы накладных расходов и прибыли определялись по-прежнему - в процентах от прямых затрат и сметной себестоимости соответственно. Между тем их надлежит определять в процентах от заработной платы всех рабочих-механизаторов.

Другим недостатком сборников сметных цен на эксплуатацию строительных машин являются существенно заниженные значе-

ния **амортизационных отчислений** в составе прямых затрат машиночаса эксплуатации строительных машин, обусловленные тем, что при их расчете использованы, как показывают несложные вычисления, не реально существовавшие на 1 января 2000 года первоначальные (восстановительные) цены на строительную технику, а некие виртуальные, заниженные в 2-3 раза по сравнению с реальными, зафиксированными, например, на рекламных страницах журнала «Механизация строительства».

Таким образом, и полные сметные цены машиночаса работы строительных машин, и полные (с учетом накладных расходов и сметной прибыли) значения единичных расценок оказались заниженными, не отражающими затрат организаций, эксплуатирующих строительную технику.

Расчеты эффективности инвестиций в строительную технику, выполненные в соответствии с «Методическими рекомендациями по оценке эффективности инвестиционных проектов (вторая редакция, М., Экономика, 2000)», показывают, что ранее осуществленные вложения в приобретение значительной части видов машин не могут быть окуплены, а теперешние приобретения строительных машин по текущим ценам полностью исключили бы уплату налога с прибыли машиноэксплуатирующих организаций, если бы она даже была, так как фактические амортизационные отчисления даже по нескольким машинам до такой степени завышают себестоимость услуг всего машинного парка, что ни о какой прибыли, а тем более о налогах с нее, не может быть и речи.

На практике это привело к тому, что управления механизации устанавливают и диктуют подрядным организациям свои цены на услуги, не имеющие ничего общего со сметными, подрывая тем самым всю систему сметного ценообразования. Не менее проблематичная ситуация сложилась и с определением сметных цен на строительные материалы, доля затрат на которые в сметной цене составляет около 80 процентов.

Ни базисные (2001 года), ни текущие сметные цены на строительные материалы региональные центры по ценообразованию в строительстве в соответствии с МДС определять не могут по целому ряду организационных, методических и идеологических причин. Начнем с организационных: численность персонала таких центров для решения этой задачи мала, а оснащение недостаточно. Методические: раз-

новременное введение в действие преискурантов на железнодорожные перевозки (1995, 2003 годы) и сметно-нормативной базы (2000 год) предполагает необходимость и возлагает на Госстрой России (или его преемника) обязанность установить единые для страны переходные коэффициенты (индексы) от провозной платы одного временного базиса к другому (1995 → 2000 → 2003). Этого до настоящего времени не сделано. Отраслевой орган, призванный регулировать и методически обеспечивать сметное ценообразование, игнорирует свои прямые обязанности. Второй проигнорированной этим же органом обязанностью является установление значений наценки снабженческо-сбытовых (посреднических) организаций. Эту неподъемную задачу для неоговоренных в МДС 81-2.99 «Методические указания по разработке сборников (каталогов) сметных цен на материалы, изделия, конструкции и сборников сметных цен на перевозку грузов...» межведомственных комитетов (следует думать, региональных) Госстрой России переложил на других, «умышляя руки». Здесь, видимо, проступила идеологическая причина. На самом деле, для кого в условиях нынешнего квазирынка могут быть обязательными какие-то нормы, установленные каким-то региональным межведомственным комитетом?! При нерешенности вопроса об увязке разнотарифных значений провозной платы и отсутствии норм наценки на услуги снабженческо-сбытовых организаций только самим этим организациям и известно, какие значения (видимо «нехилых») наценок реально имеют место. **Региональным центрам по ценообразованию в строительстве при этом отводится скромная роль статиста, которую они и исполняют: усредняют и как-то «очищают» складывающиеся в многозвенных посреднических цепочках региональные рыночные цены и выдают их за сметные.** Да и это они еле успевают делать.

Что после этого остается от упомянутой ранее декларативной ориентации СНБ-2001 на жесткий контроль расходования бюджетных средств? Немногое. Но действительно жесткое. Жестко зарегулированы заработная плата строителей и механизаторов; накладные расходы и сметная прибыль, исчисляемые, в свою очередь, от зарегулированной зарплат.

Доля заработной платы в цене строительной продукции, исчисленной в нормах 1984 года, составляла 16-20 процентов. Сейчас она еле достигает 8 процентов. Норма накладных расходов по отношению прямых затрат ранее со-

ставляла 16-18 процентов, что примерно соответствовало по сумме тогдашней заработной плате. Нынешние 112-120 процентов от сметных сумм заработной платы, исчисленной в нормах 2001 года, номинально вроде бы не меньше. Но только исчислены они от суммы, по сути, уменьшенной вдвое. То же можно сказать и о сметной прибыли.

Количество же направлений расходования средств, поступающих подрядчикам в форме накладных расходов и сметной прибыли, значительно возросло. Не уменьшились и подлежащие расходованию суммы по старым направлениям.

**Что же можно сказать о нынешнем государственном регулировании сметного ценообразования, при котором 80 процентов сметных затрат (материальная компонента) не регулируется вообще, а около 7 процентов (компонента, связанная с механизацией) регулируется «не в том» направлении?** И при этом действительно жестко зарегулирована оплата труда рабочих-строителей и механизаторов, не говоря уже о накладных расходах и сметной прибыли. Начнем с того, что это напоминает ситуацию с седоком, который пытается управлять лошадью, держась за ее хвост. **Прямым следствием такого регулирования видится обрушение всей этой системы ценообразования, которое уже началось в звене «затраты на механизацию». Косвенным - окончательное разрушение отрасли.**

Что же можно предложить хотя бы в качестве паллиатива? Федеральному агентству по строительству и ЖКХ - разработать, узаконить и довести до пользователей значения индексов по железнодорожной провозной плате (1995 → 2000 → 2003) и норм наценки снабженческо-сбытовых организаций, обязательных хотя бы для бюджетных организаций. Региональным администрациям - создать систему унитарных снабженческо-сбытовых организаций (предприятий, условно назовем их теринвестснабами), призванных обслуживать исключительно объекты, возводимые на бюджетные средства, подобно органам казначейства, созданных в бюджетном секторе в качестве альтернативы коммерческим банкам, а также усилить существующие региональные центры по ценообразованию в строительстве. Затраты, следует полагать, многократно окупятся за счет экономии на средствах, ныне бесконтрольно улывающих к коммерческим посредникам, а декларативная ориентация СНБ-2001, может быть, превратится в реальную

## Агентство Российской Федерации наступает на Правительство России

Кто определяет стоимость строительства? Комментарий по поводу одной публикации

Александр Герасимов,  
юрист

Чаще всего хозяйственные организации сами устанавливают цены на продукцию и услуги, являющиеся предметом их договоров. Это договорные цены. Стоимость услуг по капитальному строительству, как и стоимость используемых в строительстве материалов, не входят в предмет регулирования Федеральных органов исполнительной власти. Административные единицы Российской Федерации сами формируют стоимостные показатели строительства на своей территории. Эти права администрации территориальных образований Российской Федерации подтверждаются юридическими документами различных уровней, в том числе протоколом Госстроя.

В соответствии со ст. 424 ГК РФ цены в хозяйственном обороте разделяются на **устанавливаемые или регулируемые** соответствующими государственными органами исполнительной власти РФ или ее субъектов и **договорные цены**. Президент Российской Федерации Указом № 221 от 28.02.95 «О мерах по упорядочению государственного регулирования цен (тарифов)» возложил на правительство Российской Федерации полномочия по определению порядка регулирования государственными органами цен на ряд продукции производственно-технического назначения и услуг (на продукцию и услуги естественных монополий). Причем в условиях формирования и становления рыночных отношений данный Указ Президента Российской Федерации минимизировал перечень регулируемых государством цен и тарифов.

Во исполнение названного Указа Постановлением Правительства РФ № 239 от 7 марта 1995г. разграничены полномочия органов исполнительной власти Российской Федерации и ее субъектов в части регулирования цен и тарифов на отдельные виды продукции и услуг. Следует обратить внимание, что изложенный в данном Постановлении **перечень продукции и услуг, на которые устанавливаются государственные цены, является исчерпывающим и**

**расширительному толкованию не подлежит.** В этот перечень входят например, природный газ и услуги по его транспортировке, тарифы на железнодорожные перевозки пассажиров и грузов, авиаперевозки и др.

Чаще всего хозяйственные организации сами устанавливают цены на продукцию и услуги, являющиеся предметом их договоров. Это договорные цены. Конечно эти цены не берутся «с потолка». Они определяются существующими на рынке ценами. Не составляет исключение и **цены на капитальное строительство объектов**. Согласно ст.ст. 709 и 746 ГК РФ участники капитального строительства определяют стоимость работ на основании составляемой ими сметы, включающей в себя как собственно затраты подрядчика (строительной организации), так и его вознаграждение за работу. Поскольку при строительстве объектов используются самые различные виды материалов, механизмов и услуг, то на часть их цены регулируются государственными структурами в соответствии с уже названным Постановлением Правительства РФ, например цены на энергоносители (газ, электроэнергия, теплоснабжение стройки и т.д.). Цены на другие используемые при строительстве материалы и не охватываемые данным Постановлением, определяются



сторонами самостоятельно на основании сложившихся в данной местности расценок, например цены на песок, щебень, кирпич, асфальт и т. д.

Из сказанного представляется не совсем правильным видение руководителя ГУ «Межрегиональный центр по ценообразованию в строительстве и промышленности строительных материалов» Е.Ермолаева порядка формирования цен на строительные-монтажные работы (статья «Завершился первый этап ценообразования в строительстве» Строительная газета №43 от 22.10.04, стр.4-5). Автор статьи берет на себя смелость расширить полномочия Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству по вопросам ценообразования в строительстве, заявляя о подчинении территориальных отраслевых сметных норм, вводимых администрацией субъектов РФ методологическим документам, издаваемым Агентством. При этом тов. Ермолаев обосновывает свое заявление якобы полномочиями, данными Правительством РФ Минпромэнерго России и Агентству. Однако согласно Указу Президента РФ № 314 от 09.03.04 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти», на который ссылается автор, Федеральное Агентство действительно вправе издавать индивидуальные правовые акты, но такие акты должны быть направлены только на исполнение Конституции, законов, Указов Президента РФ, поручений Правительства РФ. Так, где те законы, Указы президента РФ или поручения Правительства РФ по вопросам ценообразования в строительной отрасли России, во исполнение которых Агентство вправе издавать обязательные для применения разъяснения по частным вопросам, индивидуальные сметные нормативы и т.д.? К сожалению об этом в статье умалчивается. Да их просто нет. Ведь **вопросы формирования цен на строительную продукцию это прерогатива местных органов исполнительной власти и рынка.** Стоимость услуг по капитальному строительству как и стоимость используемых в строительстве материалов не входят в предмет регулирования Федеральных органов исполнительной власти. Административные единицы Российской Федерации сами формируют стоимостные показатели строительства на своей территории. Другое дело, что Госстроем России введены так называемые единичные элементные сметные нормы, которые кстати носят рекомендательный характер. Эти нормы могут учитываться регионами при

определении стоимости строительства, но они никак не могут претендовать на обязательное их применение, поскольку и Госстрой РФ не вправе был диктовать ценовые показатели на строительном рынке России. По Положению бывший Госстрой РФ вправе был лишь разработывать основные принципы определения сметной стоимости строительства, что не позволяло ему однако устанавливать обязательные нормативы стоимости объектов строительного производства. Сказанное подтверждается также Протоколом Госстроя РФ от 25 марта 2003года «По вопросам разработки территориальных единичных расценок в уровне цен по состоянию на 1 января 2000 года для определения сметной стоимости строительства в г. Москве», в п.1 которого записано, что при определении стоимости строительства объектов на территории Российской Федерации должны применяться территориальные сметные нормативы, хотя и составленные на основе единичных сметных норм ГЭСН-2001, но с учетом местных условий строительства конкретного региона. Подписанный заместителем Председателя Госстроя России Зацаринским Н.В. протокол подтверждает права администрации территориальных образований Российской Федерации в формировании стоимости объектов строительства. Даже если объект строится по государственному заказу Российской Федерации из бюджетных или внебюджетных источников финансирования и подрядчик определяется на основании проводимых подрядных торгов то и здесь стоимость строительства будет устанавливаться соглашением сторон, т.е. будет являться договорной. Ведь одним из условий подрядных торгов, предлагаемых тендерной документацией, является стоимость строительства. Победителем конкурса становится претендент, предложивший при прочих условиях и наибольший процент снижения стартовой цены объекта, предложенной организатором конкурса или заказчиком. Конечно расчет стартовой цены может определяться с использованием элементных сметных норм, введенных Госстроем России, но только одни они не позволят рассчитать первоначальную стоимость объекта. В этом случае организаторы торгов или заказчики строительства прибегают к действующим на их территории ценам, расценкам на строительные материалы, машины, механизмы и собственно стоимость работ или поправочным коэффициентам пересчета сметной стоимости строительства в текущий уровень цен.

Не дано полномочий по ценообразованию в строительстве Федеральному Агентству и Положением о нем, утвержденным Постановлением Правительства РФ № 286 от 16.06.04, на которое также делает ссылку автор статьи. В Положении даже и близко не поручается Агентству ведать вопросами цены, сметы в строительном производстве. А сам перечень изложенных в комментируемой статье индивидуальных правовых актов вряд ли можно отнести к числу правовых, требующих обязательного применения. Уже название этих документов: «Разъяснения по частным вопросам», «Методологические документы» дает нам право относиться к ним как к чисто информа-

ционным, справочным материалам, но никак к правовым актам, требующим исполнения.

Итак, вопросами ценообразования в Российской Федерации занимаются Законодательное собрание, Президент и Правительство. Другие органы исполнительной власти без соответствующего поручения Правительства не могут брать на себя такие полномочия, даже Федеральное Агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. Кстати такой же манерой величия страдал и предшественник Федерального Агентства – Госстрой России, документам которого иногда отказывал в регистрации Минюст России.

## Занятые люди и занятая экономика

Структура занятого населения в экономике России и зарубежных стран по видам экономической деятельности и оборот организаций по отраслям экономики.

По данным Федеральной службы государственной статистики

**Диаграммы 1 и 2.** Данные приведенных диаграмм не содержат в себе ничего сенсационного, и это внушает осторожный оптимизм. Они позволяют отнести Российскую Федерацию к многочисленным странам, толпящимся со своими статистическими показателями между Великобританией и Азербайджаном: похуже одних, получше других.

Начнем со строительной отрасли. Здесь разброс показателей минимальный и Россия занимает почетное среднее положение. После союзного развода братья и сестры по советскому несчастью примерно одинаково реализовали свое одиночество. Кстати, относительно высокий показатель Эстонии еще не говорит о скором решении там жилищного вопроса.

Занятость в сельском хозяйстве однозначно говорит о том, что Россия перестала быть аграрной страной, в том смысле, в каком таковой является Азербайджан, но и не превратилась в индустриально-урбанистическую страну, в том смысле, в каком таковой является Великобритания.

По занятости в сфере добычи полезных ископаемых (транспортировка энергоносителей сюда не входит) мы уступаем лишь Казахстану. Если учесть, что скандинавы выкапывают довольно много цветных металлов, привлекая для этого на порядок меньше людских ресурсов, можно сделать вывод об уровне технической оснащенности отрасли у них и у нас.

В области обрабатывающего производства мы несколько уступаем только европейскому лидеру – Германии, стране с традиционно мощной обрабатывающей индустрией. Иначе говоря, не будь молоток и напильник основой всей нашей «обработки», то такая занятость должна была бы обеспечить нам изобилие собственных (не лицензионных) качественных товаров не меньшее, чем в Великобритании или Швеции.

Объемы энергии и пригодной к употреблению воды, которые мы производим и тратим, адекватно отражаются в занятости. Здесь людские ресурсы сосредоточены, в основном, в коммунальных структурах, управляющих распределением энергии, тепла и воды, в том числе и поквартирным. Несоввершенство в этой области очевидно всем и не нуждается в комментариях. Что касается низких показателей у западных и северных европейцев, то здесь надо учитывать их давнюю традицию жить в отдельных домах, которые, в отличие от многоквартирных, не обслуживаются специальным штатом (ДЕЗами). Но даже с учетом сказанного, различие в показателях говорит об огромной разнице в автоматизации отрасли.

В торговле (оптовой и розничной) и ремонтном сервисе в России занято примерно столько же населения, сколько в других странах. Эта сфера деятельности начала развиваться еще с перестроечных кооперативов и за прошедшее время достигла среднеевропейского уровня. Если учесть, что по

торговым площадям мы отстаем от развитых стран в 3-5 раз, то можно предположить, что дальнейший рост этого показателя сохранится и в будущем.

В сфере обслуживания мы уступаем европейцам (настоящим, а не географическим) минимум в 1, 5 раза. Если учесть, что у них эта сфера развита повсеместно, а у нас лишь в столицах и фрагментах Золотого кольца, то даже без учета качества обслуживания то картина складывается прямо-таки тоскливая, зовущая к другим берегам. Необыкновенно высокая занятость в этой сфере у англичан объясняется высоким развитием подотраслей экскурсионного туризма и общепита по всей территории королевства.

По занятости в транспортной отрасли (без учета трубопроводов) мы лидеры. Это логично вытекает из наших огромных пространств. Как такой же показатель смог появиться у Эстонии, остается загадкой. Можно лишь предположить ускоренное развитие в этой республике морского транспорта (включая фрахт и паромы).

В операциях с недвижимостью у нас работает населения в среднем в два раза меньше, чем в Западной Европе. Это понятно: пока у нас существует рынок продавца, а не потребителя, квартиры «уходят» не требуя совместных усилий многих людей. А в секторе, где предложение превосходит спрос (суперэлита), объемы продаж пренебрежимо малы. Высокий показатель у шведов – следствие их социализма, где реальное обеспечение жильем стоит на первом месте, оно относительно недорого, а потому этот рынок очень динамичен.

По численности занятости в бюрократической и силовой сферах мы заметно уступаем только Германии с их любовью к порядку. У нас тоже любят эту сферу, что, однако, не тождественно любви к порядку, а совсем даже наоборот. Здесь мы скорее похожи на азербайджанцев, у которых такой же показатель как у нас, а не на немцев. А жаль.

В стремлении дать образование будущим поколениям, Россия стоит одной из первых, вместе с Азербайджаном, Казахстаном и Молдавией. Лидер здесь – таинственная Эстония, показатель которой уже второй раз задает загадку. Что касается отечества, то здесь стремление учить (с разной степенью успеха в зависимости от области знания) является составной частью национального менталитета, чего нельзя сказать об англичанах (по показателю занятости в сфере образования они всего лишь шестые), для которых получение образования не самоцель, а один из многих способов добиться в жизни успеха. Отсюда и качество английского образования: хорошего, как известно, много не бывает, и быть не может. Сказанное касается не только признанного во всем мире английского гуманитарного образования, но и технического немецкого (самый низкий показатель).

В сфере здравоохранения и «социалки» у нас показатель занятости средний, но совершенно не отражающий положение дел. Могло бы быть и хуже. Могло бы быть и лучше. В общем, комментировать здесь нечего. Самый высокий показатель здесь у шведов, оно и понятно: у них социализм.

В предоставлении коммунальных, прочих социальных и персональных услуг мы обогнали бывшие братские советские республики, но до Европы нам еще далеко, особенно до англичан и немцев. Численность занятых в этой сфере и жизненный комфорт прямо связаны, поэтому этот показатель можно было бы назвать «показателем заботы о конкретном человеке». А это, как известно, не наша сильная сторона.

**Диаграмма 3.** В рассмотренной выше диаграмме по ОКВЭД не нашли отражения некоторые важные моменты, что связано с разными подходами к классификации по ОКВЭД и ОКОНХ. Например, из показателей, приведенных по ОКОНХ, видно, что в области коммуникаций и обработки информации – важнейшей для функционирования современного общества – занято менее 3% населения, что явно ниже количества профессионалов в этой области, которые в большинстве своем заняты выполнением неучтенных разовых заказов, в том числе зарубежных. Та же ситуация и в научной среде, в последнее десятилетие успешно растворившейся в иных средах, а потому катастрофически усохшей.

2% деятелей культуры и искусства – вполне достаточно для действующего общества даже при высоком спросе на продукцию массовой культуры. Что такое «общая коммерческая деятельность по обеспечению функционирования рынка» в условиях России, сказать трудно. Не удивительно, что в этой эфемерной области занято менее 1% населения.

Есть показатель, который по ОКВЭД и ОКОНХ дает значения, отличающиеся более чем в 6 раз – это численность занятых в риэлторской сфере. В первом случае дается цифра 6%, во втором – менее 1%. Даже в условиях так называемого строительного бума в России, цифра по ОКВЭД представляется нам неоправданно завышенной.

**Диаграмма 4.** В большинстве случаев распределение организаций по отраслям и численности занятого в отраслях населения совпадают (например, в строительстве). Но есть и исключения. Так, в торговле и общественном питании действуют 36% организаций, что вдвое превышает показатель численности занятого там населения. Это говорит о том, что бизнес в этой отрасли преимущественно мелкий. Прямо противоположная ситуация в сфере жилищного и коммунального обслуживания: в 3% организаций занято работников в процентном отношении вдвое больше. Здесь, наоборот, господствуют крупные, неповоротливые организации с раздутым управленческим штатом и не удивительно, что уровень жилищного и коммунального обслуживания оставляет желать лучшего.

**Диаграмма 5.** Некоторые данные, приведенные в этой диаграмме и обороте организаций по ОКОНХ, очень сильно разнятся. Например, сельскохозяйственные организации, учтенные в ЕГРПО, составляют 7% против 1% по обороту по ОКОНХ. Несоответствие наблюдается и в данных по строительной отрасли: 9% против 5%. Объяснения этому нами не найдено.

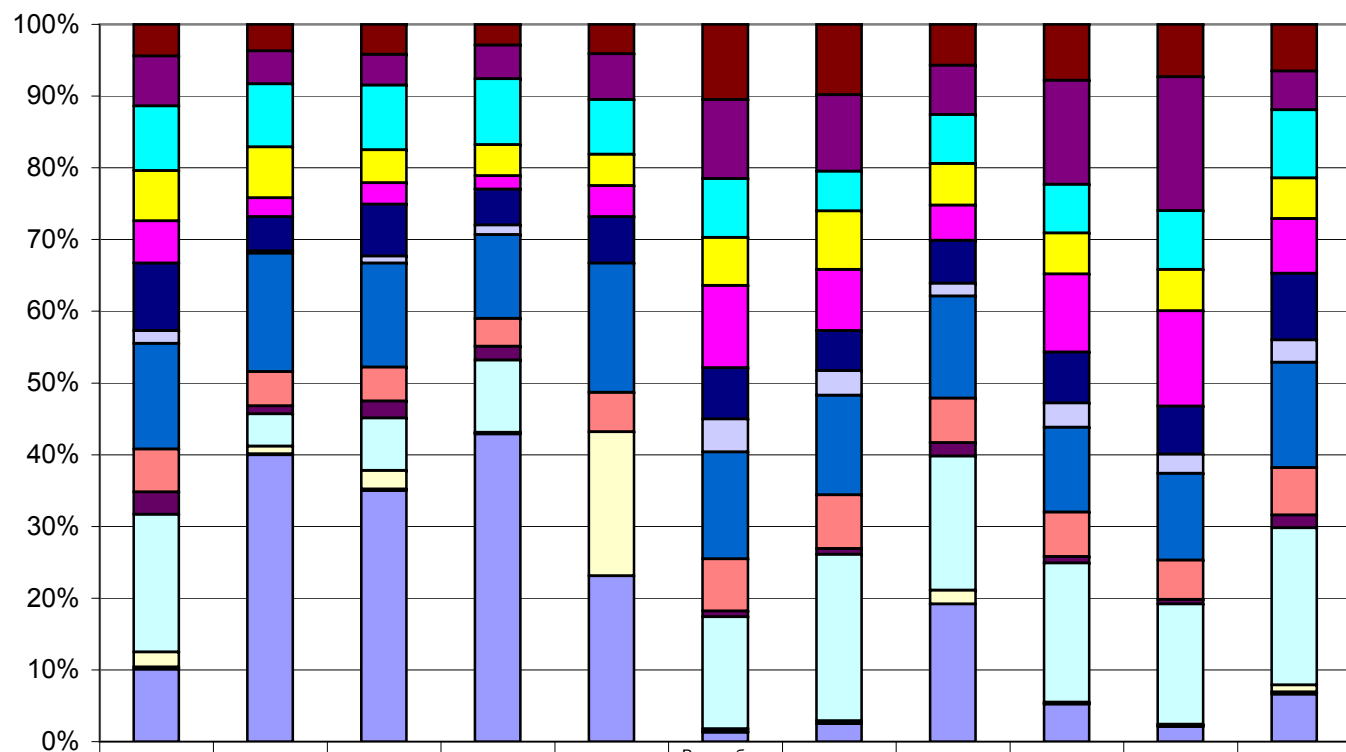
Сопоставление с показателями численности занятого в отраслях населения позволяет сделать следующие наблюдения. Доля научных организаций (3%) втрое больше доли численности занятых в ней работников (1%). Можно предположить, что сегодня большинство научных организаций – это институты и лаборатории с неполным штатом, изрядно поредевшим в борьбе за выживание в новых экономических условиях. Обратная ситуация в сфере здравоохранения: ее основу составляют крупные лечебные учреждения (3%), в которых занято большое число медработников (7%). Но, в отличие от ДЕЗов, медработников повсеместно не хватает.

Но самый интересный результат дает сопоставление доли организаций и численности занятых в ней сотрудников в сфере «общей коммерческой деятельности по обеспечению функционирования рынка». 1% занятых породил здесь 4% организаций, что позволяет задуматься об эфемерности самой деятельности, названной так красиво и непонятно.

**Диаграмма 6.** Будем надеяться, что эта диаграмма в большей степени отражает картину прошлого, а не будущего. И вот почему. Толкотня строительных организаций в Москве, т.е. их желание получать сверхприбыли, в конце концов, должна прекратиться. Противоестественно для нормально развивающейся страны, когда в застроенном в целом мегаполисе этих организаций, да и самих строителей втрое больше, чем в Санкт-Петербурге и на порядок больше, чем в других крупных городах России. Их присутствие наводит на мысль о том, что бесконечное железобетонное копошение ввысь, вглубь и вбок имеет единственной целью занять миллионную армию там, где она приносит сверхприбыли. Когда-нибудь эта ситуация должна прекратиться естественным образом.

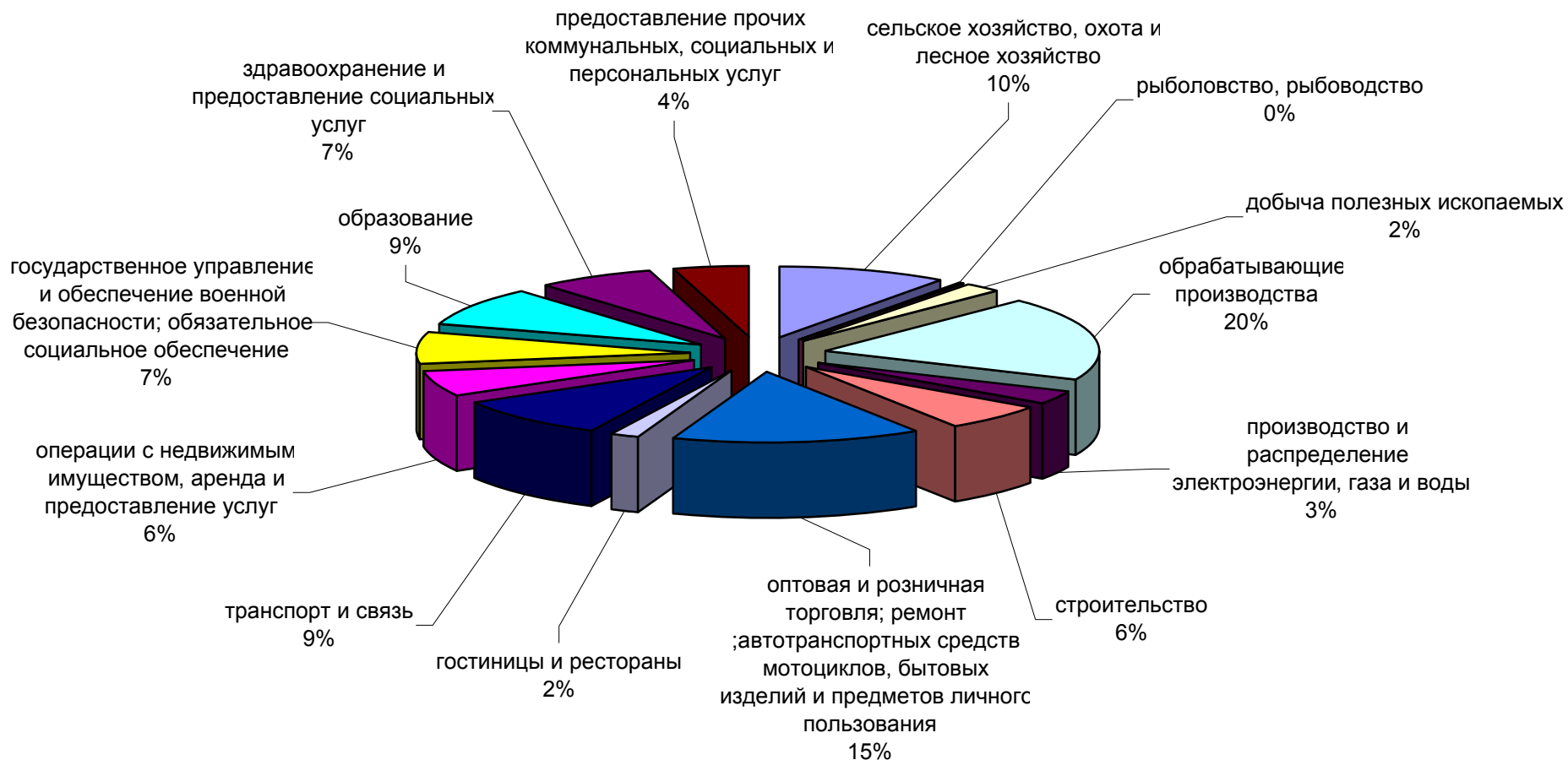
За пределами Центрального региона примерно на половине территории России строительные организации распределены равномерно, составляя 2-4% от общего числа, что говорит об одинаковом и естественном уровне развития строительной отрасли.

**Диаграмма 1. Структура занятого населения в экономике России и зарубежных стран по видам экономической деятельности**



	Россия	Азербайджан	Казахстан	Молдавия	Украина	Великобритания	Германия	Польша	Финляндия	Швеция	Эстония
■ предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	4,4	3,7	4,2	2,9	4,1	10,5	9,8	5,7	7,8	7,3	6,5
■ здравоохранение и предоставление социальных услуг	7	4,6	4,3	4,7	6,4	11	10,7	6,9	14,5	18,7	5,4
■ образование	9	8,8	9	9,2	7,6	8,2	5,5	6,8	6,8	8,2	9,5
■ государственное управление и обеспечение военной безопасности; обязательное социальное обеспечение	7	7,1	4,6	4,3	4,4	6,7	8,2	5,8	5,7	5,73	5,7
■ операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	5,9	2,6	3	1,9	4,3	11,5	8,5	4,9	10,9	13,3	7,6
■ транспорт и связь	9,4	4,8	7,2	5	6,5	7,1	5,6	6	7,1	6,7	9,3
■ гостиницы и рестораны	1,8	0,3	1	1,3		4,6	3,4	1,8	3,4	2,7	3,1
■ оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств; мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	14,7	16,5	14,5	11,7	18	14,9	13,9	14,2	11,8	12,1	14,7
■ строительство	6	4,8	4,7	3,9	5,5	7,3	7,5	6,2	6,2	5,5	6,6
■ производство и распределение электроэнергии, газа и воды	3,1	1,1	2,4	1,9		0,8	0,8	1,9	0,9	0,6	1,8
■ обрабатывающие производства	19,2	4,5	7,3	10,1		15,6	23,2	18,7	19,4	16,8	21,9
■ добыча полезных ископаемых	2,1	1,1	2,6	0,1	20,1	0,4	0,4	1,9	0,2	0,2	1
■ рыболовство, рыбоводство	0,3	0,1	0,2	0,1		0,1	0	0	0,1	0,1	0,3
■ сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	10,1	40	35	42,9	23,1	1,3	2,5	19,2	5,2	2,1	6,6

Диаграмма 2. Структура занятого населения в экономике России по ОКВЭД



**Диаграмма 3. Структура занятого населения в экономике России по ОКОНХ**

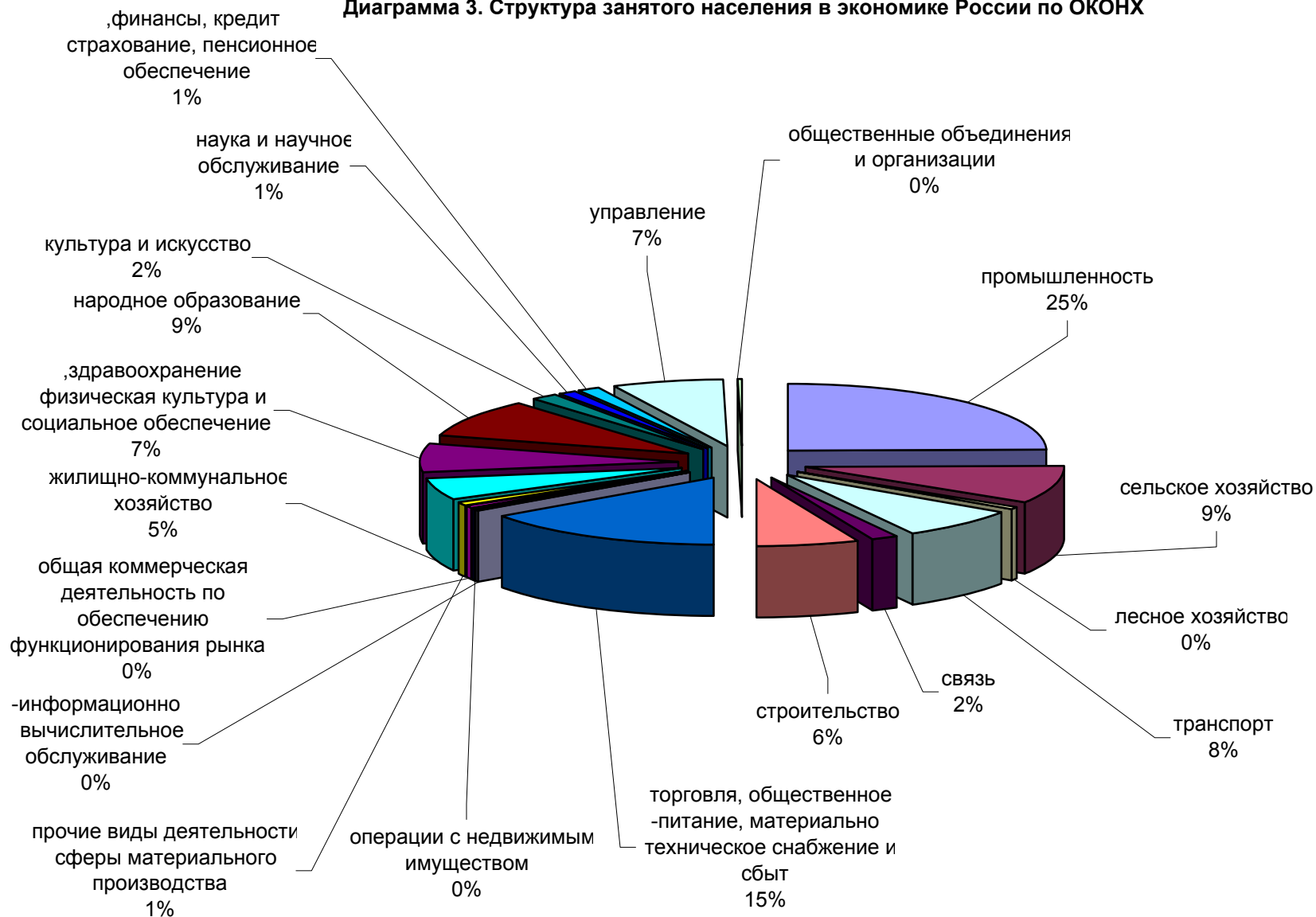
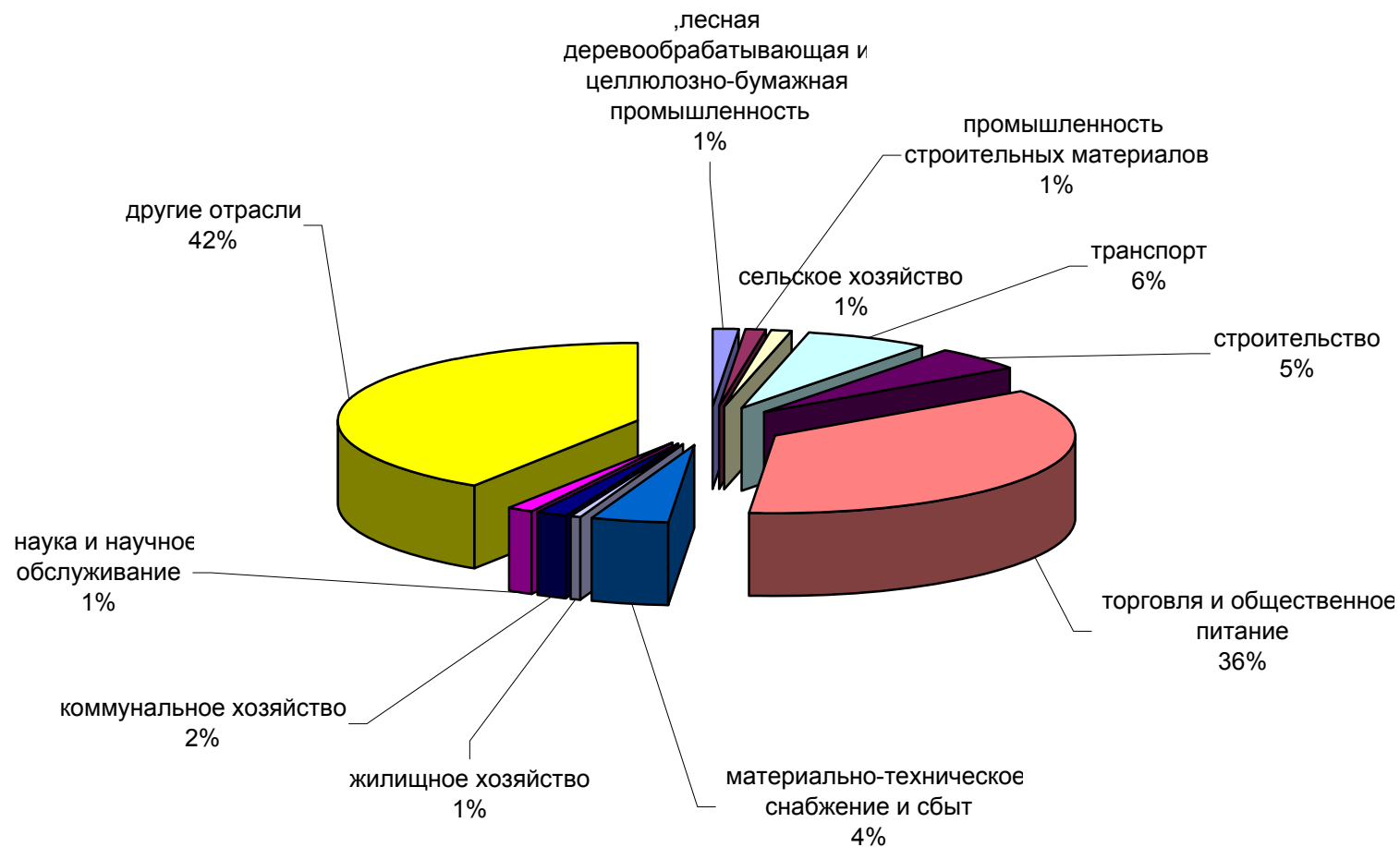




Диаграмма 4. Оборот организаций по отраслям экономики (ОКОНХ)



**Диаграмма 5. Распределение организаций, учтенных в ЕГРПО, по отраслям экономики (ОКОНХ) на 1 июля 2004 года**

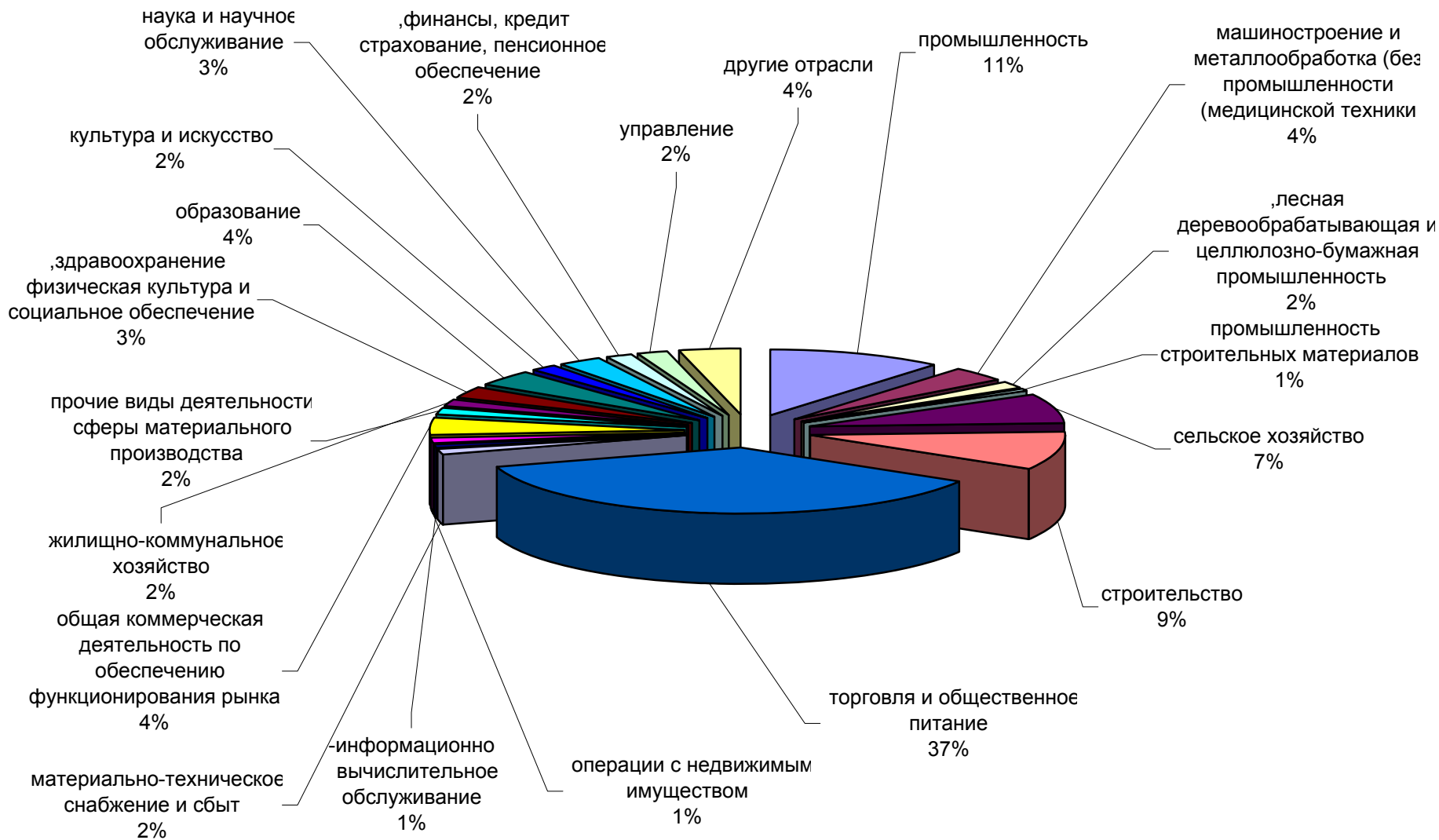
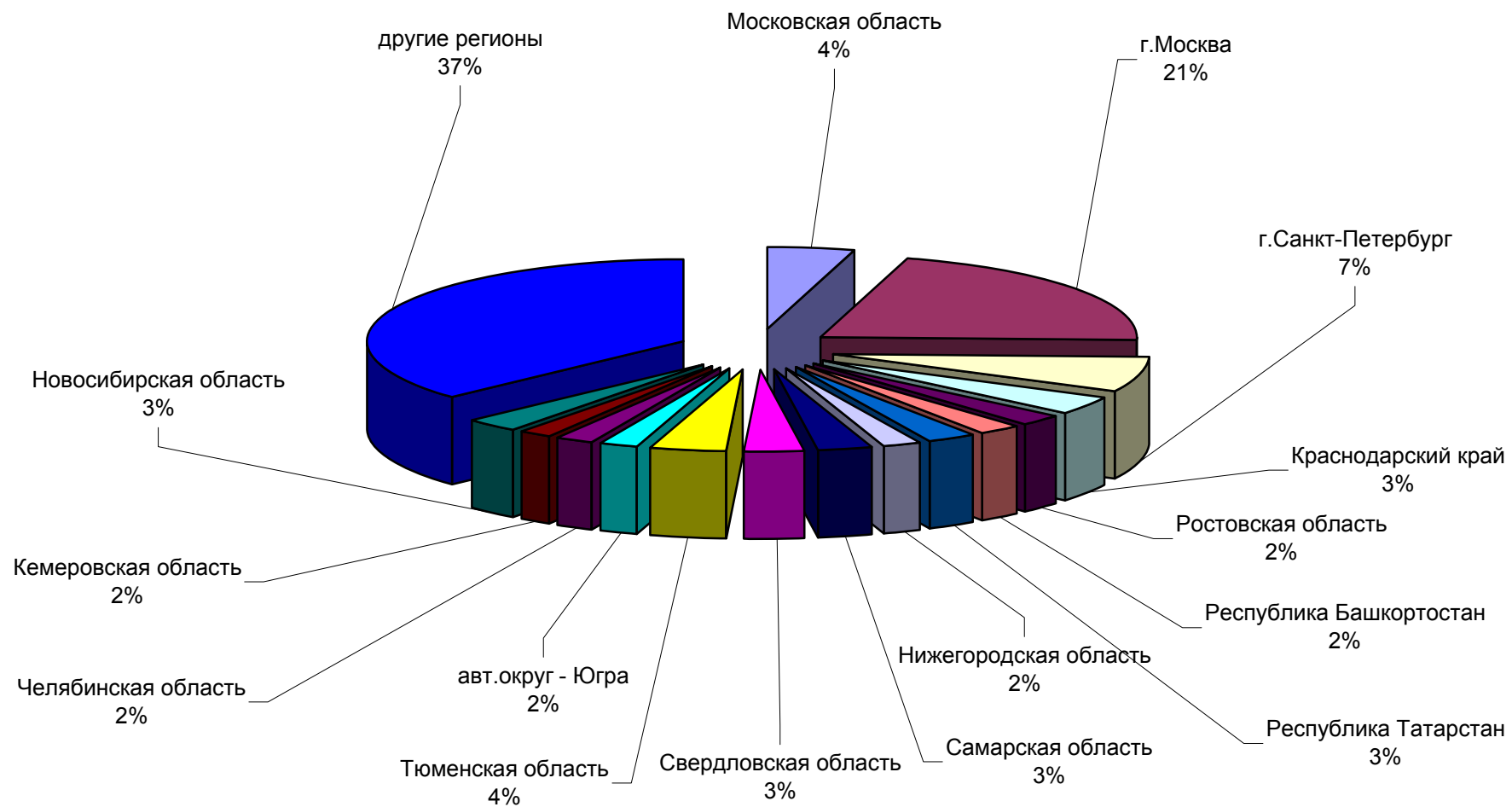


Диаграмма 6. Распределение организаций, учтенных в ЕГРПО, по отрасли "Строительство" на 1 июля 2004 года



## **О введении в действие жилищного кодекса Российской Федерации**

Федеральный закон Российской Федерации  
от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ (Извлечение)

**От редакции.** Данный Закон регулирует введение в действие нового жилищного Кодекса. В тексте Закона приведены подлежащие замене законодательные акты (полностью или частично) и отдельные статьи, прежде регулировавшие жилищные отношения. Закон вносит дополнения в действующие законодательные акты. Отдельные статьи Закона регулируют жилищные отношения, ранее не закрепленные на уровне Федеральных законов.

Принят  
Государственной Думой  
22 декабря 2004 года

Одобен  
Советом Федерации  
24 декабря 2004 года

### Статья 1

Ввести в действие Жилищный кодекс Российской Федерации с 1 марта 2005 года.

### Статья 6

1. С 1 марта 2005 года принятие на учет граждан в целях последующего предоставления им по договорам социального найма жилых помещений в государственном или муниципальном жилищном фонде осуществляется по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации.

2. Граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма, сохраняют право состоять на данном учете до получения ими жилых помещений по договорам социального найма. Ука-

занные граждане снимаются с данного учета по основаниям, предусмотренным пунктами 1, 3 - 6 части 1 статьи 56 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также в случае утраты ими оснований, которые до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации давали им право на получение жилых помещений по договорам социального найма. Указанным гражданам жилые помещения по договорам социального найма предоставляются в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации, с учетом положений настоящей части.

### Статья 10

В пункте 2 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2004, № 41, ст. 3993) слово «кондоми-

ниума» заменить словами «общего имущества многоквартирного дома», слова «Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» заменить словами «жилищным законодательством».

#### Статья 13

Граждане, которые проживают в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, состоят в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 51 Жилищного кодекса Российской Федерации на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, или имеют право состоять на данном учете, не могут быть выселены из указанных жилых помещений без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

#### Статья 14

Жилищный или жилищно-строительный кооператив, в котором все его члены полностью внесли паевые взносы за предоставленные этим кооперативом жилые помещения, подлежит до 1 января 2007 года преобразованию в товарищество собственников жилья или ликвидации. По истечении этого срока такие преобразованные кооперативы подлежат ликвидации в судебном порядке по требованию органа, осуществляющего государственную регистрацию юридических лиц. В указанном в настоящей статье случае такие кооперативы освобождаются от уплаты государственной пошлины при регистрации изменений их правового статуса.

#### Статья 15

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего на праве собственности помещения в многоквартирном доме, если принятым до вступления в силу настоящего Федерального закона решением общего собрания собственников помещений или иным соглашением всех участников долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме не установлено иное.

#### Статья 16

1. В существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены

многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

3. В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

4. Формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления.

5. С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

6. Многоквартирные дома и иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав таких домов, построенные или реконструированные после введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, принимаются приемочной комиссией только при установлении размеров и границ земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома.

7. Не допускается запрет на обременение земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в случае необходимости обеспечения свободного доступа лиц к объектам недвижимого имущества, входящим в состав многоквартирного дома и существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

## Статья 18

Орган местного самоуправления в соответствии с положениями статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации проводит открытый конкурс по выбору управляющей организации, если собственниками помещений в многоквартирном доме в течение года со дня введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации не выбран способ управления многоквартирным домом или принятое такими собственниками решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было реализовано.

## Статья 19

Действие положений части 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели

равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором.

## Статья 20

Малоимущие граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, до 1 января 2007 года вправе передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в государственную или муниципальную собственность, а соответствующие органы исполнительной власти, органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица обязаны принять их в собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с гражданами и членами их семей, проживающими в этих жилых помещениях, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Президент  
Российской Федерации  
В.ПУТИН

Москва, Кремль 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ

**Комментарий редакции.** Как видно из этого федерального закона, новый жилищный кодекс РФ не только заменил прежний, но и упразднил 14 ранее действовавших федеральных законов, 5 указов и 2 постановления Президиума Верховного совета СССР, 21 статью в других законодательных актах. Таким образом, в целом законодательная база по данному вопросу упростилась. Однако в самом Законе появились положения, которые сразу обращают внимание. Например, в статье 16 пункт 7 (об обременении земельного участка) фактически делает ничтожным пункт 1 той же статьи (об объектах недвижимого имущества, входящих в многоквартирный дом). Ясно, что благодаря статье 18 (о выборе управляющей компании спустя год) местные самоуправления смогут первое время с выгодой для себя использовать временное отсутствие активности собственников жилья чтобы обеспечить работой «дружественные» управляющие компании (открытая форма конкурса, как показывает столичная практика, не является в этом большое помехой). Невольно обращает на себя внимание и исключение из нового документа слова «кондоминиум» (см. ст. 10 и 17). Вероятно, кто-то из редакторов законодательных документов посчитал его неблагозвучным или излишне ассоциативным.

# Жилищный кодекс Российской Федерации

Федеральный закон Российской Федерации от 29 декабря 2004 года N 188-ФЗ

Принят  
Государственной Думой  
22 декабря 2004 года

Одобен  
Советом Федерации  
24 декабря 2004 года

## Раздел I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### Глава 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

Статья 1. Основные начала жилищного законодательства

1. Жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав (далее - жилищные права), а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений (далее - жилищные отношения) по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из настоящего Кодекса, другого федерального закона или существа соответствующих отношений, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

2. Граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований. Граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан.

3. Жилищные права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в

той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

4. Граждане, законно находящиеся на территории Российской Федерации, имеют право свободного выбора жилых помещений для проживания в качестве собственников, нанимателей или на иных основаниях, предусмотренных законодательством.

5. Ограничение права граждан на свободу выбора жилых помещений для проживания допускается только на основании настоящего Кодекса, другого федерального закона.

Статья 2. Обеспечение условий для осуществления права на жилище

Органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своей компетенции обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе:

1) содействуют развитию рынка недвижимости в жилищной сфере в целях создания необходимых условий для удовлетворения потребностей граждан в жилище;

2) используют бюджетные средства и иные не запрещенные законом источники денежных средств для улучшения жилищных условий граждан, в том числе путем предоставления в установленном порядке субсидий для приобретения или строительства жилых помещений;

3) в установленном порядке предоставляют гражданам жилые помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;

4) стимулируют жилищное строительство;

5) обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, приобретающих жилые по-

мещения и пользующихся ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда;

6) обеспечивают контроль за исполнением жилищного законодательства, использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

7) обеспечивают контроль за соблюдением установленных законодательством требований при осуществлении жилищного строительства.

Статья 3. Неприкосновенность жилища и недопустимость его произвольного лишения

1. Жилище неприкосновенно.

2. Никто не вправе проникать в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в предусмотренных настоящим Кодексом целях и в предусмотренных другим федеральным законом случаях и в порядке или на основании судебного решения.

3. Проникновение в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан допускается в случаях и в порядке, которые предусмотрены федеральным законом, только в целях спасения жизни граждан и (или) их имущества, обеспечения их личной безопасности или общественной безопасности при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, катастрофах, массовых беспорядках либо иных обстоятельствах чрезвычайного характера, а также в целях задержания лиц, подозреваемых в совершении преступлений, пресечения совершаемых преступлений или установления обстоятельств совершенного преступления либо произошедшего несчастного случая.

4. Никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Статья 4. Жилищные отношения. Участники жилищных отношений

1. Жилищное законодательство регулирует отношения по поводу:

1) возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;

2) пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;

3) пользования общим имуществом собственников помещений;

4) отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;

5) учета жилищного фонда;

6) содержания и ремонта жилых помещений;

7) переустройства и перепланировки жилых помещений;

8) управления многоквартирными домами;

9) создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;

10) предоставления коммунальных услуг;

11) внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

12) контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

2. Участниками жилищных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

3. Положения настоящего Кодекса применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, если иное не установлено настоящим Кодексом или другим федеральным законом.

Статья 5. Жилищное законодательство

1. В соответствии с Конституцией Российской Федерации жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

2. Жилищное законодательство состоит из настоящего Кодекса, принятых в соответствии с настоящим Кодексом других федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

3. Указы Президента Российской Федерации, регулирующие жилищные отношения, не должны противоречить настоящему Кодексу, другим федеральным законам.

4. Правительство Российской Федерации вправе издавать постановления, содержащие



нормы, регулирующие жилищные отношения, на основании и во исполнение настоящего Кодекса, других федеральных законов, нормативных указов Президента Российской Федерации.

5. Федеральные органы исполнительной власти могут издавать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в случаях и в пределах, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации.

6. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации могут принимать законы и иные нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий на основании настоящего Кодекса, принятых в соответствии с настоящим Кодексом других федеральных законов.

7. Органы местного самоуправления могут принимать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

8. В случае несоответствия норм жилищного законодательства, содержащихся в федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации, законах и иных нормативных правовых актах субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актах органов местного самоуправления, положениям настоящего Кодекса применяются положения настоящего Кодекса.

Статья 6. Действие жилищного законодательства во времени

1. Акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие.

2. Действие акта жилищного законодательства может распространяться на жилищные отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, прямо предусмотренных этим актом.

3. В жилищных отношениях, возникших до введения в действие акта жилищного законодательства, данный акт применяется к жилищным правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие.

4. Акт жилищного законодательства может применяться к жилищным правам и обязанностям, возникшим до введения данного акта в действие, в случае, если указанные права и обязанности возникли в силу договора, заключенного до введения данного акта в действие, и если данным актом прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Статья 7. Применение жилищного законодательства по аналогии

1. В случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

2. При невозможности использования аналогии закона права и обязанности участников жилищных отношений определяются исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости.

Статья 8. Применение к жилищным отношениям иного законодательства

К жилищным отношениям, связанным с ремонтом, переустройством и перепланировкой жилых помещений, использованием инженерного оборудования, предоставлением коммунальных услуг, внесением платы за коммунальные услуги, применяется соответствующее законодательство с учетом требований, установленных настоящим Кодексом.

Статья 9. Жилищное законодательство и нормы международного права

Если международным договором Российской Федерации установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены жилищным законодательством, применяются правила международного договора.

Статья 10. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей

Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хо-

тя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности. В соответствии с этим жилищные права и обязанности возникают:

1) из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему;

2) из актов государственных органов и актов органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей;

3) из судебных решений, установивших жилищные права и обязанности;

4) в результате приобретения в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом;

5) из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах;

6) вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

#### Статья 11. Защита жилищных прав

1. Защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом в соответствии с подсудностью дел, установленной процессуальным законодательством.

2. Защита жилищных прав в административном порядке осуществляется только в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другим федеральным законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть обжаловано в судебном порядке.

3. Защита жилищных прав осуществляется путем:

1) признания жилищного права;

2) восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения;

3) признания судом недействующими полностью или в части нормативного правового акта государственного органа либо нормативного правового акта органа местного самоуправления, нарушающих жилищные права и противоречащих настоящему Кодексу или принятым в соответствии с настоящим Кодексом федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нор-

мативный правовой акт государственного органа либо нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу;

4) неприменения судом нормативного правового акта государственного органа или нормативного правового акта органа местного самоуправления, противоречащих настоящему Кодексу или принятым в соответствии с настоящим Кодексом федеральному закону, иному нормативному правовому акту, имеющим большую, чем указанные нормативный правовой акт государственного органа или нормативный правовой акт органа местного самоуправления, юридическую силу;

5) прекращения или изменения жилищного правоотношения;

6) иными способами, предусмотренными настоящим Кодексом, другим федеральным законом.

Статья 12. Компетенция органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений

К компетенции органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений относятся:

1) определение порядка государственного учета жилищных фондов;

2) установление требований к жилым помещениям, их содержанию, содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;

3) определение оснований признания малоимущих граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

4) определение порядка предоставления малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

5) определение иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации;

6) определение порядка предоставления жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации гражданам, которые нуждаются в жилых помещениях и категории которых установлены федеральным законом;

7) определение оснований предоставления жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

8) определение порядка организации и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, определение правового положения членов таких кооперативов,

в том числе порядка предоставления им жилых помещений в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов;

9) определение порядка организации и деятельности товариществ собственников жилья, определение правового положения членов товариществ собственников жилья;

10) определение условий и порядка переустройства и перепланировки жилых помещений;

11) определение оснований и порядка признания жилых помещений непригодными для проживания;

12) признание в установленном порядке жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации непригодными для проживания;

13) установление правил пользования жилыми помещениями;

14) определение оснований, порядка и условий выселения граждан из жилых помещений;

15) правовое регулирование отдельных видов сделок с жилыми помещениями;

16) установление структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядка расчета и внесения такой платы;

17) осуществление контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда Российской Федерации, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

18) иные вопросы, отнесенные к компетенции органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации, настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Статья 13. Компетенция органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений

К компетенции органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений относятся:

1) государственный учет жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

2) определение порядка предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

3) установление порядка определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по догово-

рам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

4) определение иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

5) определение порядка предоставления по договорам социального найма установленным соответствующим законом субъекта Российской Федерации категориям граждан жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

6) признание в установленном порядке жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации непригодными для проживания;

7) определение порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

8) осуществление контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда субъекта Российской Федерации, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

9) иные вопросы, отнесенные к компетенции органов государственной власти субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации, настоящим Кодексом, другими федеральными законами и не отнесенные к компетенции органов государственной власти Российской Федерации, компетенции органов местного самоуправления.

Статья 14. Компетенция органов местного самоуправления в области жилищных отношений

1. К компетенции органов местного самоуправления в области жилищных отношений относятся:

1) учет муниципального жилищного фонда;

2) установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

3) ведение в установленном порядке учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

4) определение порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда;

5) предоставление в установленном порядке малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

6) принятие в установленном порядке решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения;

7) согласование переустройства и перепланировки жилых помещений;

8) признание в установленном порядке жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания;

9) осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

10) иные вопросы, отнесенные к компетенции органов местного самоуправления в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации, настоящим Кодексом, другими федеральными законами, а также законами соответствующих субъектов Российской Федерации.

2. В субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге перечни отнесенных настоящим Кодексом к компетенции органов местного самоуправления вопросов, которые решают органы местного самоуправления на территориях каждого из этих городов, определяются законами данных субъектов Российской Федерации. Иные вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции органов местного самоуправления и не включенные в указанные перечни, решают органы государственной власти данных субъектов Российской Федерации.

## Глава 2. ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

### Статья 15. Объекты жилищных прав

1. Объектами жилищных прав являются жилые помещения.

2. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее - требования)).

3. Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством Российской Федерации в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

4. Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

**5. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.**

### Статья 16. Виды жилых помещений

1. К жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

2. Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

3. Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

4. Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Статья 17. Назначение жилого помещения и пределы его использования. Пользование жилым помещением

1. Жилое помещение предназначено для проживания граждан.

2. Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это

не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

3. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

4. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Статья 18. Государственная регистрация прав на жилые помещения

Право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, федеральным законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, настоящим Кодексом.

Статья 19. Жилищный фонд

1. Жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.

2. В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:

1) частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;

2) государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации);

3) муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

3. В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

1) жилищный фонд социального использования - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципально-жилищных фондов;

2) специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV настоящего Кодекса жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

3) индивидуальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами - собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами - собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

4) жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование.

4. Жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. Государственный учет жилищного фонда наряду с иными формами его учета должен предусматривать проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию (с оформлением технических паспортов жилых помещений - документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям).

Статья 20. Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным требованиям

Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, а также соответствием жилых помещений и коммунальных услуг установленным требованиям осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

### Статья 21. Страхование жилых помещений

В целях гарантирования возмещения убытков, связанных с утратой (разрушением) или повреждением жилых помещений, может осуществляться страхование жилых помещений в соответствии с законодательством.

### Глава 3. ПЕРЕВОД ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Статья 22. Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований настоящего Кодекса и законодательства о градостроительной деятельности.

2. Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а также если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.

3. Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

4. Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Статья 23. Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного

самоуправления (далее - орган, осуществляющий перевод помещений).

2. Для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящей главе - заявитель) в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения представляет:

1) заявление о переводе помещения;

2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);

4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;

5) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения).

3. Орган, осуществляющий перевод помещений, не вправе требовать представления других документов кроме документов, установленных частью 2 настоящей статьи. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим перевод помещений.

4. Решение о переводе или об отказе в переводе помещения должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных в соответствии с частью 2 настоящей статьи документов органом, осуществляющим перевод помещений, не позднее чем через сорок пять дней со дня представления указанных документов в данный орган.

5. Орган, осуществляющий перевод помещений, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия одного из указанных в части 4 настоящей статьи решений выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие одного из указанных решений. Форма и содержание данного документа устанавливаются Правительством Российской Федерации. Орган, осуществляющий перевод помещений, одновременно с выдачей или направлением заявителю данного документа информирует о

принятии указанного решения собственников помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято указанное решение.

6. В случае необходимости проведения переустройства, и (или) перепланировки переводимого помещения, и (или) иных работ для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения указанный в части 5 настоящей статьи документ должен содержать требование об их проведении, перечень иных работ, если их проведение необходимо.

7. Предусмотренный частью 5 настоящей статьи документ подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения, если для такого использования не требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ.

8. Если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ, документ, указанный в части 5 настоящей статьи, является основанием проведения соответствующих переустройства, и (или) перепланировки с учетом проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося заявителем в соответствии с пунктом 5 части 2 настоящей статьи, и (или) иных работ с учетом перечня таких работ, указанных в предусмотренном частью 5 настоящей статьи документе.

9. Завершение указанных в части 8 настоящей статьи переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ подтверждается актом приемочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений (далее - акт приемочной комиссии). Акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение переустройства и (или) перепланировки, должен быть направлен органом, осуществляющим перевод помещений, в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества. Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

10. При использовании помещения после его перевода в качестве жилого или нежилого помещения должны соблюдаться требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования, в том

числе требования к использованию жилых помещений в многоквартирных домах.

Статья 24. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение

1. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение допускается в случае:

1) непредставления определенных частью 2 статьи 23 настоящего Кодекса документов;

2) представления документов в ненадлежащий орган;

3) несоблюдения предусмотренных статьей 22 настоящего Кодекса условий перевода помещения;

4) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

2. Решение об отказе в переводе помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 1 настоящей статьи.

3. Решение об отказе в переводе помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

#### Глава 4. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Статья 25. Виды переустройства и перепланировки жилого помещения

1. Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

2. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Статья 26. Основание проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

1. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

2. Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник

данного помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящей главе - заявитель) в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения представляет:

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации;

2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

6) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

3. Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать представление других документов кроме документов, установленных частью 2 настоящей статьи. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование.

4. Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных в соответствии с частью 2 настоящей статьи документов органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через сорок пять дней со дня представления указанных документов в данный орган.

5. Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении,

заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Форма и содержание указанного документа устанавливаются Правительством Российской Федерации.

6. Предусмотренный частью 5 настоящей статьи документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Статья 27. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

1. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается в случае:

1) непредставления определенных частью 2 статьи 26 настоящего Кодекса документов;

2) представления документов в ненадлежащий орган;

3) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

2. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 1 настоящей статьи.

3. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

Статья 28. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

1. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии.

2. Акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества.

Статья 29. Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения

1. Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 статьи 26 настоящего Кодекса, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 26 настоящего Кодекса.



2. Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

3. Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

4. На основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

5. Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный в части 3 настоящей статьи срок в установленном органом, осуществляющим согласование, порядке, суд по иску этого органа при условии непринятия решения, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, принимает решение:

1) в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;

2) в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

6. Орган, осуществляющий согласование, для нового собственника жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном частью 3 настоящей статьи порядке, или для собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому в установленном частью 5 настоящей статьи порядке договору, устанавливает новый срок для приведения такого жилого помещения в прежнее состояние. Если такое жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, такое жилое помещение

подлежит продаже с публичных торгов в установленном частью 5 настоящей статьи порядке.

## Раздел II. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

### Глава 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ИНЫХ ПРОЖИВАЮЩИХ В ПРИНАДЛЕЖАЩЕМ ЕМУ ПОМЕЩЕНИИ ГРАЖДАН

Статья 30. Права и обязанности собственника жилого помещения

1. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим Кодексом.

2. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, настоящим Кодексом.

3. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

4. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 31. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении

1. К членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему

жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

2. Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3. Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

4. В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

5. По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, принятым с учетом положений части 4 настоящей статьи, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и данным бывшим членом его семьи. До истече-

ния указанного срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение этого собственника или, если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права, на основании решения суда.

6. Бывший член семьи собственника, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, принятого с учетом положений части 4 настоящей статьи, имеет права, несет обязанности и ответственность, предусмотренные частями 2 - 4 настоящей статьи.

7. Гражданин, пользующийся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

Статья 32. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд

1. Жилое помещение может быть изъято у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Выкуп части жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, выкуп жилого помещения осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием.

2. Решение об изъятии жилого помещения принимается органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Порядок подготовки и принятия такого решения определяется федеральным законодательством.

3. Решение органа государственной власти или органа местного самоуправления об изъятии жилого помещения подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4. Собственник жилого помещения не позднее чем за год до предстоящего изъятия данного помещения должен быть уведомлен в письменной форме о принятом решении об изъятии принадлежащего ему жилого помещения, о дате осуществленной в соответствии с частью 3

настоящей статьи государственной регистрации такого решения органом, принявшим решение об изъятии. Выкуп жилого помещения до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника.

5. Собственник жилого помещения, подлежащего изъятию, с момента государственной регистрации решения об изъятии данного помещения до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе жилого помещения может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование жилого помещения в соответствии с его назначением. Собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены жилого помещения затрат и убытков, связанных с произведенными в указанный период вложениями, значительно увеличивающими стоимость изымаемого жилого помещения.

6. Выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником жилого помещения. Соглашение включает в себя обязательство Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования уплатить выкупную цену за изымаемое жилое помещение.

7. При определении выкупной цены жилого помещения в нее включается рыночная стоимость жилого помещения, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в части 6 настоящей статьи соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

8. По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

9. Если собственник жилого помещения не согласен с решением об изъятии жилого помещения либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене жилого помещения или других условиях его выкупа, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение, могут предъявить в суд иск о выкупе жилого помещения. Иск о выкупе жилого помещения может быть предъявлен в течение двух лет с момента направления собственнику жилого помещения уведомления, указанного в части 4 настоящей статьи.

10. Признание в установленном Правительством Российской Федерации порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу является основанием предъявления органом, принявшим решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу, к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе в разумный срок. В случае, если данные собственники в установленный срок не осуществили снос указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и соответственно подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию, в порядке, предусмотренном частями 1 - 3, 5 - 9 настоящей статьи.

Статья 35. Выселение гражданина, право пользования жилым помещением которого прекращено или который нарушает правила пользования жилым помещением

1. В случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, другими федеральными законами, договором, или на основании решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им). Если данный гражданин в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, не освобождает указанное жилое помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда.

2. В случае, если гражданин, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, принятого с учетом положений части 4 статьи 31 настоящего Кодекса, или на основании завещательного отказа, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым по-

мещением, допуская его разрушение, собственник жилого помещения вправе предупредить данного гражданина о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, собственник жилого помещения также вправе назначить данному гражданину разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. В случае, если данный гражданин после предупреждения собственника жилого помещения продолжает нарушать права и законные интересы соседей, использовать жилое помещение не по назначению или без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, данный гражданин по требованию собственника жилого помещения подлежит выселению на основании решения суда.

#### Глава 6. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ТАКИХ СОБСТВЕННИКОВ

Статья 36. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

4. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня введения в действие настоящего Кодекса. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

Статья 37. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

3. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

4. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

Статья 38. Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме при приобретении помещения в таком доме

1. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

2. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.

Статья 39. Содержание общего имущества в многоквартирном доме

1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

3. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Статья 40. Изменение границ помещений в многоквартирном доме

1. Собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном главой 4 настоящего Кодекса. Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещений без согласия собственников других помещений в случае, ес-

ли подобные изменение или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме.

2. Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 41. Право собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире

1. Собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты (далее - общее имущество в коммунальной квартире).

2. Изменение размера общего имущества в коммунальной квартире возможно только с согласия всех собственников комнат в данной квартире путем ее переустройства и (или) перепланировки.

Статья 42. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире

1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты.

2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

3. Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире следует судьбе права собственности на указанную комнату.

4. При переходе права собственности на комнату в коммунальной квартире доля в праве

общей собственности на общее имущество в данной квартире нового собственника такой комнаты равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такой комнаты.

5. Собственник комнаты в коммунальной квартире не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанную комнату.

6. При продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены Гражданским кодексом Российской Федерации.

Статья 43. Содержание общего имущества в коммунальной квартире

1. Собственники комнат в коммунальной квартире несут бремя расходов на содержание общего имущества в данной квартире.

2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в коммунальной квартире, бремя которых несет собственник комнаты в данной квартире, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире указанного собственника.

Статья 44. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

2. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

3) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

5) другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 45. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

5. В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Статья 46. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

1. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

3. Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не

позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

4. Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

5. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

6. Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

7. В многоквартирном доме, все помещения в котором принадлежат одному собственнику, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принимаются этим собственником единолично и оформляются в письменной форме. При этом положения настоящей главы, определяющие порядок и сроки подготовки, созыва и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, не применяются, за исключением положений, касающихся сроков проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 47. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования

1. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

2. Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

3. В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

1) сведения о лице, участвующем в голосовании;

2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;

3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

Статья 48. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме

1. Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

2. Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помеще-

ния в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

3. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

4. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

5. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

6. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

### Раздел III. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ ПО ДОГОВОРАМ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА

#### Глава 7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА

Статья 49. Предоставление жилого помещения по договору социального найма

1. По договору социального найма предоставляется жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда.



2. Малоимущим гражданам, признанным по установленным настоящим Кодексом основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются в установленном настоящим Кодексом порядке. Малоимущими гражданами в целях настоящего Кодекса являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

3. Жилые помещения жилищного фонда Российской Федерации или жилищного фонда субъекта Российской Федерации по договорам социального найма предоставляются иным определенным федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации категориям граждан, признанных по установленным настоящим Кодексом и (или) федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях. Данные жилые помещения предоставляются в установленном настоящим Кодексом порядке, если иной порядок не предусмотрен указанным федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации.

4. Категориям граждан, указанным в части 3 настоящей статьи, могут предоставляться по договорам социального найма жилые помещения муниципального жилищного фонда органами местного самоуправления в случае наделения данных органов в установленном законодательством порядке государственными полномочиями на обеспечение указанных категорий граждан жилыми помещениями. Жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются указанным категориям граждан в установленном настоящим Кодексом порядке, если иной порядок не предусмотрен федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации.

5. Жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором Российской Федерации не предусмотрено иное.

Статья 50. Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения

1. Нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма (далее - норма предоставления) является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.

2. Норма предоставления устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов.

3. Федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма указанным в части 3 статьи 49 настоящего Кодекса категориям граждан, данным категориям граждан могут быть установлены иные нормы предоставления.

4. Учетной нормой площади жилого помещения (далее - учетная норма) является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

5. Учетная норма устанавливается органом местного самоуправления. Размер такой нормы не может превышать размер нормы предоставления, установленной данным органом.

Статья 51. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма

1. Гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются (далее - нуждающиеся в жилых помещениях):

1) не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

2) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;

3) проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;

4) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности. Перечень соответствующих заболеваний устанавливается Правительством Российской Федерации.

2. При наличии у гражданина и (или) членов его семьи нескольких жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма и (или) принадлежащих им на праве собственности, определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения осуществляется исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений.

Статья 52. Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях

1. Жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, за исключением установленных настоящим Кодексом случаев.

2. Состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях имеют право указанные в статье 49 настоящего Кодекса категории граждан, которые могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях. Если гражданин имеет право состоять на указанном учете по нескольким основаниям (как малоимущий гражданин и как относящийся к определенной федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации категории), по своему выбору такой гражданин может быть принят на учет по одному из этих оснований или по всем основаниям.

3. Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий принятие на учет) на основании заявлений данных граждан (далее - заявления о принятии на учет), поданных ими в указанный орган по месту своего жительства. В

случаях и в порядке, которые установлены законодательством, граждане могут подать заявления о принятии на учет не по месту своего жительства. Принятие на указанный учет недееспособных граждан осуществляется на основании заявлений о принятии на учет, поданных их законными представителями.

4. С заявлениями о принятии на учет должны быть представлены документы, подтверждающие право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Гражданину, подавшему заявление о принятии на учет, выдается расписка в получении этих документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим принятие на учет.

5. Решение о принятии на учет или об отказе в принятии на учет должно быть принято по результатам рассмотрения заявления о принятии на учет и иных представленных в соответствии с частью 4 настоящей статьи документов органом, осуществляющим принятие на учет, не позднее чем через тридцать рабочих дней со дня представления указанных документов в данный орган.

6. Орган, осуществляющий принятие на учет, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о принятии на учет выдает или направляет гражданину, подавшему соответствующее заявление о принятии на учет, документ, подтверждающий принятие такого решения.

7. Порядок ведения органом местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях устанавливается законом соответствующего субъекта Российской Федерации.

Статья 53. Последствия намеренного ухудшения гражданами своих жилищных условий

Граждане, которые с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях совершили действия, в результате которых такие граждане могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях не ранее чем через пять лет со дня совершения указанных намеренных действий.

Статья 54. Отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях

1. Отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях допускается в случае, если:

1) не представлены предусмотренные частью 4 статьи 52 настоящего Кодекса документы;

2) представлены документы, которые не подтверждают право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

3) не истек предусмотренный статьей 53 настоящего Кодекса срок.

2. Решение об отказе в принятии на учет должно содержать основания такого отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 1 настоящей статьи.

3. Решение об отказе в принятии на учет выдается или направляется гражданину, подавшему соответствующее заявление о принятии на учет, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано им в судебном порядке.

Статья 55. Сохранение за гражданами права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях

Право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях сохраняется за гражданами до получения ими жилых помещений по договорам социального найма или до выявления предусмотренных статьей 56 настоящего Кодекса оснований снятия их с учета.

Статья 56. Снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях

1. Граждане снимаются с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях в случае:

1) подачи ими по месту учета заявления о снятии с учета;

2) утраты ими оснований, дающих им право на получение жилого помещения по договору социального найма;

3) их выезда на место жительства в другое муниципальное образование, за исключением случаев изменения места жительства в пределах городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга;

4) получения ими в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления бюджетных средств на приобретение или строительство жилого помещения;

5) предоставления им в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления земельного участка для строительства жилого дома;

6) выявления в представленных ими документах в орган, осуществляющий принятие на учет, сведений, не соответствующих действи-

тельности и послуживших основанием принятия на учет, а также неправомерных действий должностных лиц органа, осуществляющего принятие на учет, при решении вопроса о принятии на учет.

2. Решения о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях должны быть приняты органом, на основании решений которого такие граждане были приняты на данный учет, не позднее чем в течение тридцати рабочих дней со дня выявления обстоятельств, являющихся основанием принятия таких решений. Решения о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях должны содержать основания снятия с такого учета с обязательной ссылкой на обстоятельства, предусмотренные частью 1 настоящей статьи. Решения о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях выдаются или направляются гражданам, в отношении которых приняты такие решения, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия таких решений и могут быть обжалованы указанными гражданами в судебном порядке.

Статья 57. Предоставление жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях

1. Жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет, за исключением установленных частью 2 настоящей статьи случаев.

2. Вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются:

1) гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат;

2) детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по окончании их пребывания в образовательных и иных учреждениях, в том числе в учреждениях социального обслуживания, в приемных семьях, детских домах семейного типа, при прекращении опеки (попечительства), а также по окончании службы в Вооруженных Силах Российской Федерации или по возвращении из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы;

3) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в

предусмотренном пунктом 4 части 1 статьи 51 настоящего Кодекса перечне.

3. Гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, жилые помещения по договорам социального найма предоставляются на основании решений органа местного самоуправления. Решения о предоставлении жилых помещений по договорам социального найма выдаются или направляются гражданам, в отношении которых данные решения приняты, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия данных решений.

4. Решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма, принятое с соблюдением требований настоящего Кодекса, является основанием заключения соответствующего договора социального найма в срок, установленный данным решением.

5. По договору социального найма жилое помещение должно предоставляться гражданам по месту их жительства (в черте соответствующего населенного пункта) общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления.

6. Комнаты по договорам социального найма могут предоставляться только в случае, предусмотренном частью 4 статьи 59 настоящего Кодекса.

7. При определении общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма гражданину, имеющему в собственности жилое помещение, учитывается площадь жилого помещения, находящегося у него в собственности.

8. При предоставлении гражданину жилого помещения по договору социального найма учитываются действия и гражданско-правовые сделки с жилыми помещениями, совершение которых привело к уменьшению размера занимаемых жилых помещений или к их отчуждению. Указанные сделки и действия учитываются за установленный законом субъекта Российской Федерации период, предшествующий предоставлению гражданину жилого помещения по договору социального найма, но не менее чем за пять лет.

9. Порядок определения общей площади предоставляемого жилого помещения в случаях, указанных в части 8 настоящей статьи, устанавливается законодательством субъектов Российской Федерации.

Статья 58. Учет законных интересов граждан при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма

1. При предоставлении жилых помещений по договорам социального найма заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия.

2. Жилое помещение по договору социального найма может быть предоставлено общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более чем в два раза, если такое жилое помещение представляет собой одну комнату или однокомнатную квартиру либо предназначено для вселения гражданина, страдающего одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в предусмотренном пунктом 4 части 1 статьи 51 настоящего Кодекса перечне.

Статья 59. Предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире

1. Освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире, в которой проживают несколько нанимателей и (или) собственников, на основании их заявления предоставляется по договору социального найма проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам, если они на момент освобождения жилого помещения признаны или могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях.

2. При отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных в части 1 настоящей статьи, освободившееся жилое помещение предоставляется по договору социального найма проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам, которые могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления.

3. При отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных в частях 1 и 2 настоящей статьи, освободившееся жилое помещение предоставляется по договору купли-продажи гражданам, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления.

4. При отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных в частях 1 - 3 настоящей статьи, вселение в освободившееся жилое помещение осуществляется на основании договора социального найма в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом.

## Глава 8. СОЦИАЛЬНЫЙ НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Статья 60. Договор социального найма жилого помещения

1. По договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных настоящим Кодексом.

2. Договор социального найма жилого помещения заключается без установления срока его действия.

3. Изменение оснований и условий, дающих право на получение жилого помещения по договору социального найма, не является основанием расторжения договора социального найма жилого помещения.

Статья 61. Пользование жилым помещением по договору социального найма

1. Пользование жилым помещением по договору социального найма осуществляется в соответствии с настоящим Кодексом, договором социального найма данного жилого помещения.

2. Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме по договору социального найма данного жилого помещения приобретает право пользования общим имуществом в этом доме.

Статья 62. Предмет договора социального найма жилого помещения

1. Предметом договора социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры).

2. Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть изолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме.

Статья 63. Форма договора социального найма жилого помещения

1. Договор социального найма жилого помещения заключается в письменной форме на

основании решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования.

2. Типовой договор социального найма жилого помещения утверждается Правительством Российской Федерации.

Статья 64. Сохранение договора социального найма жилого помещения при переходе права собственности на жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления жилым помещением

Переход права собственности на занимаемое по договору социального найма жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления таким жилым помещением не влечет за собой расторжение или изменение условий договора социального найма жилого помещения.

Статья 65. Права и обязанности наймодателя жилого помещения по договору социального найма

1. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан:

1) передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;

2) принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение;

3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

4) обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

3. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма помимо указанных в части 2 настоящей статьи обязанностей несет иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения.

Статья 66. Ответственность наймодателя жилого помещения по договору социального найма

1. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма, не исполняющий обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и договором социального найма

жилого помещения, несет ответственность, предусмотренную законодательством.

2. При неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем жилого помещения по договору социального найма обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме и устройств, находящихся в жилом помещении и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшение платы за пользование занимаемым жилым помещением, общим имуществом в многоквартирном доме, либо возмещение своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещение убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей наймодателя.

Статья 67. Права и обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма

1. Наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право в установленном порядке:

- 1) вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;
- 2) сдавать жилое помещение в поднаем;
- 3) разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;
- 4) осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения;
- 5) требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

2. Наниматель жилого помещения по договору социального найма помимо указанных в части 1 настоящей статьи прав может иметь иные права, предусмотренные настоящим Кодексом, другими федеральными законами и договором социального найма.

3. Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:

- 1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены настоящим Кодексом;
- 2) обеспечивать сохранность жилого помещения;
- 3) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;

4) проводить текущий ремонт жилого помещения;

5) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

6) информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма.

4. Наниматель жилого помещения по договору социального найма помимо указанных в части 3 настоящей статьи обязанностей несет иные обязанности, предусмотренные настоящим Кодексом, другими федеральными законами и договором социального найма.

Статья 68. Ответственность нанимателя жилого помещения по договору социального найма

Наниматель жилого помещения по договору социального найма, не исполняющий обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения, несет ответственность, предусмотренную законодательством.

Статья 69. Права и обязанности членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма

1. К членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке.

2. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

3. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма должны быть указаны в договоре социального найма жилого помещения.

4. Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по дого-

вору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма.

Статья 70. Право нанимателя на вселение в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма других граждан в качестве членов своей семьи

1. Наниматель с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, вправе вселить в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма своего супруга, своих детей и родителей или с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, и наймодателя - других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов своей семьи. Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и согласие наймодателя.

2. Вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя влечет за собой изменение соответствующего договора социального найма жилого помещения в части необходимости указания в данном договоре нового члена семьи нанимателя.

Статья 71. Права и обязанности временно отсутствующих нанимателя жилого помещения по договору социального найма и членов его семьи

Временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма.

Статья 72. Право на обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма

1. Наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих со-

вместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих членов его семьи, вправе осуществить обмен занимаемого ими жилого помещения на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю.

2. Проживающие совместно с нанимателем члены его семьи вправе требовать от нанимателя обмена занимаемого ими жилого помещения по договору социального найма на жилые помещения, предоставленные по договорам социального найма другим нанимателям и находящиеся в разных домах или квартирах.

3. Если между нанимателем жилого помещения по договору социального найма и проживающими совместно с ним членами его семьи не достигнуто соглашение об обмене, любой из них вправе требовать осуществления принудительного обмена занимаемого жилого помещения в судебном порядке. При этом учитываются заслуживающие внимания доводы и законные интересы лиц, проживающих в обмениваемом жилом помещении.

4. Обмен жилыми помещениями, которые предоставлены по договорам социального найма и в которых проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семей нанимателей данных жилых помещений, допускается с предварительного согласия органов опеки и попечительства. Органы опеки и попечительства отказывают в даче такого согласия в случае, если обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, нарушает права или законные интересы указанных лиц. Решения органов опеки и попечительства о даче согласия на обмен жилыми помещениями или об отказе в даче такого согласия принимаются в письменной форме и предоставляются заявителям в течение четырнадцати рабочих дней со дня подачи ими соответствующих заявлений.

5. Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть совершен между гражданами, проживающими в жилых помещениях, расположенных как в одном, так и в разных населенных пунктах на территории Российской Федерации. Обмен жилыми помещениями осуществляется без ограничения количества его участников при соблюдении требований части 1 статьи 70 настоящего Кодекса.

Статья 73. Условия, при которых обмен жилыми помещениями между нанимателями дан-

ных помещений по договорам социального найма не допускается

Обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма не допускается в случае, если:

1) к нанимателю обмениваемого жилого помещения предъявлен иск о расторжении или об изменении договора социального найма жилого помещения;

2) право пользования обмениваемым жилым помещением оспаривается в судебном порядке;

3) обмениваемое жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания;

4) принято решение о сносе соответствующего дома или его переоборудовании для использования в других целях;

5) принято решение о капитальном ремонте соответствующего дома с переустройством и (или) перепланировкой жилых помещений в этом доме;

6) в результате обмена в коммунальную квартиру вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в предусмотренном пунктом 4 части 1 статьи 51 настоящего Кодекса перечне.

Статья 88. Порядок предоставления жилого помещения в связи с проведением капитального ремонта или реконструкции дома

1. При проведении капитального ремонта или реконструкции дома, если такой ремонт или реконструкция не могут быть проведены без выселения нанимателя, наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции другое жилое помещение без расторжения договора социального найма жилого помещения, находящегося в указанном доме. На время проведения капитального ремонта или реконструкции по договору найма предоставляется жилое помещение маневренного фонда. В случае отказа нанимателя и членов его семьи от переселения в это жилое помещение наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке. Переселение нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно осуществляется за счет наймодателя.

2. Взамен предоставления жилого помещения маневренного фонда наймодатель с согласия нанимателя и членов его семьи может предоставить им в пользование другое благоустроенное жилое помещение с заключе-

нием договора социального найма. Договор социального найма жилого помещения в доме, подлежащем капитальному ремонту или реконструкции, подлежит расторжению.

3. Если в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение, занимаемое нанимателем и членами его семьи по договору социального найма, не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления, другое жилое помещение должно быть предоставлено по договору социального найма наймодателем до начала капитального ремонта или реконструкции.

4. После проведения капитального ремонта или реконструкции дома наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи вправе вселиться в жилое помещение, общая площадь которого в результате проведения капитального ремонта или реконструкции уменьшилась.

Статья 89. Предоставление гражданам другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма в связи с выселением

1. Предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены статьями 86 - 88 настоящего Кодекса, другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в черте данного населенного пункта.

2. Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее чем две комнаты, наниматель соответственно имеет право на получение квартиры или на получение жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, в коммунальной квартире.

3. Жилое помещение, предоставляемое гражданину, выселяемому в судебном порядке, должно быть указано в решении суда о выселении.

Статья 90. Выселение нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма



Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.

Статья 91. Выселение нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения

1. Если наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение, наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наймодатель также вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений. Если наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи после предупреждения наймодателя не устранят эти нарушения, виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

2. Без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены из жилого помещения граждане, лишенные родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным.

#### Раздел IV. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

##### Глава 9. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Статья 95. Назначение жилых помещений маневренного фонда

Жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания:

1) граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся

жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;

2) граждан, утративших жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, которые были приобретены за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными;

3) граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

4) иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством.

#### Раздел V. ЖИЛИЩНЫЕ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ

##### Глава 11. ОРГАНИЗАЦИЯ И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ЖИЛИЩНЫХ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КООПЕРАТИВОВ

Статья 110. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы

1. Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

2. Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

3. Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

4. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы (далее также - жилищные кооперативы) являются потребительскими кооперативами.

5. Действие положений настоящей главы не распространяется на иные специализированные потребительские кооперативы, создаваемые в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральными законами о таких кооперативах. Порядок создания и деятельности таких кооперативов, правовое положение их членов определяются указанными федеральными законами.

Статья 111. Право на вступление в жилищные кооперативы

1. Право на вступление в жилищные кооперативы имеют граждане, достигшие возраста шестнадцати лет, и (или) юридические лица.

2. Категории граждан, указанных в статье 49 настоящего Кодекса, имеют преимущественное право на вступление в жилищные кооперативы, организованные при содействии органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления.

Статья 112. Организация жилищного кооператива

1. Количество членов жилищного кооператива не может быть менее чем пять, но не должно превышать количество жилых помещений в строящемся или приобретаемом кооперативом многоквартирном доме.

2. Решение об организации жилищного кооператива принимается собранием учредителей.

3. В собрании учредителей жилищного кооператива вправе участвовать лица, желающие организовать жилищный кооператив.

4. Решение собрания учредителей об организации жилищного кооператива и об утверждении его устава считается принятым при условии, если за это решение проголосовали лица, желающие вступить в жилищный кооператив (учредители).

5. Членами жилищного кооператива с момента его государственной регистрации в качестве юридического лица становятся лица, проголосовавшие за организацию жилищного кооператива.

6. Решение собрания учредителей жилищного кооператива оформляется протоколом.

Статья 113. Устав жилищного кооператива

1. В уставе жилищного кооператива должны содержаться сведения о наименовании кооператива, месте его нахождения, предмете и целях деятельности, порядке вступления в члены кооператива, порядке выхода из кооператива и выдачи паевого взноса, иных выплат, размере вступительных и паевых взносов, составе и порядке внесения вступительных и паевых взносов, об ответственности за нарушение обязательств по внесению паевых взносов, о составе и компетенции органов управления кооператива и органов контроля за деятельностью кооператива, порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, порядке покрытия

членами кооператива понесенных им убытков, порядке реорганизации и ликвидации кооператива.

2. Устав жилищного кооператива может содержать другие не противоречащие настоящему Кодексу, другим федеральным законам положения.

Статья 121. Прием в члены жилищного кооператива

1. Гражданин или юридическое лицо, желающие стать членом жилищного кооператива, подают в правление жилищного кооператива заявление о приеме в члены жилищного кооператива.

2. Заявление о приеме в члены жилищного кооператива должно быть рассмотрено в течение месяца правлением жилищного кооператива и утверждено решением общего собрания членов жилищного кооператива (конференции). Гражданин или юридическое лицо признается членом жилищного кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией).

Статья 122. Реорганизация жилищного кооператива

Жилищный кооператив по решению общего собрания его членов (конференции) может быть преобразован в товарищество собственников жилья.

Статья 123. Ликвидация жилищного кооператива

Жилищный кооператив может быть ликвидирован по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

Глава 12. ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЧЛЕНОВ ЖИЛИЩНЫХ КООПЕРАТИВОВ

Статья 124. Предоставление жилого помещения в домах жилищного кооператива

1. Гражданину или юридическому лицу, принятым в члены жилищного кооператива, на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) предоставляется жилое помещение в домах жилищного кооператива в соответствии с размером внесенного паевого взноса.

2. Решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) являются ос-

нованием вселения в жилые помещения в домах жилищного кооператива.

3. Основанием владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения жилым помещением является членство в жилищном кооперативе.

Статья 125. Право на пай члена жилищного кооператива

1. Порядок и условия внесения паевого взноса членом жилищного кооператива определяются уставом жилищного кооператива.

2. Пай может принадлежать одному или нескольким гражданам либо юридическим лицам.

Статья 126. Временные жильцы в жилом помещении в доме жилищного кооператива

Член жилищного кооператива и проживающие совместно с ним члены его семьи по взаимному согласию и с предварительным уведомлением правления жилищного кооператива вправе разрешить проживание в жилом помещении, находящемся в их пользовании, временным жильцам в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьей 80 настоящего Кодекса.

Статья 127. Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива

1. Раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива между лицами, имеющими право на пай, допускается в случае, если каждому из таких лиц может быть выделено изолированное жилое помещение или имеется техническая возможность переустройства и (или) перепланировки неизолированных помещений в изолированные жилые помещения.

2. Споры о разделе жилого помещения в доме жилищного кооператива разрешаются в судебном порядке.

Статья 128. Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива

1. Член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевого взноса, с согласия проживающих совместно с ним членов своей семьи и правления жилищного кооператива вправе сдать часть занимаемого им жилого помещения в доме жилищного кооператива, а в случае временного выбытия - все жилое помещение в доме жилищного кооператива внаем за плату.

2. Жилищный кооператив в порядке, установленном уставом кооператива, вправе сдать внаем за плату освободившиеся жилые поме-

щения, которые находились во владении членов кооператива, вышедших или исключенных из жилищного кооператива, до приема в жилищный кооператив новых членов.

3. Сдача внаем жилого помещения в доме жилищного кооператива осуществляется по правилам, предусмотренным статьями 76 - 79 настоящего Кодекса.

Статья 129. Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме члена жилищного кооператива

1. Член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса полностью.

2. На отношения собственности в многоквартирном доме в жилищном кооперативе при условии полностью выплаченного паевого взноса хотя бы одним членом жилищного кооператива распространяется действие главы 6 настоящего Кодекса.

Статья 130. Прекращение членства в жилищном кооперативе

1. Членство в жилищном кооперативе прекращается в случае:

- 1) выхода члена кооператива;
- 2) исключения члена кооператива;
- 3) ликвидации юридического лица, являющегося членом кооператива;
- 4) ликвидации жилищного кооператива;
- 5) смерти гражданина, являющегося членом жилищного кооператива.

2. Заявление члена жилищного кооператива о добровольном выходе из жилищного кооператива рассматривается в порядке, предусмотренном уставом жилищного кооператива.

3. Член жилищного кооператива может быть исключен из жилищного кооператива на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных настоящим Кодексом или уставом жилищного кооператива.

4. В случае смерти члена жилищного кооператива его наследники имеют право на вступление в члены данного жилищного кооператива по решению общего собрания членов жилищного кооператива (конференции).

Статья 131. Преимущественное право вступления в члены жилищного кооператива в случае наследования пая

1. В случае смерти члена жилищного кооператива преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива имеет его супруг при условии, что этот супруг имеет право на часть пая.

2. Наследник члена жилищного кооператива, имеющий право на часть пая и проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива в случае, если у супруга наследодателя такое право отсутствует или супруг отказался от вступления в члены жилищного кооператива.

3. Наследник члена жилищного кооператива, не проживавший совместно с наследодателем, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива в случае, если граждане, указанные в частях 1 и 2 настоящей статьи, отсутствуют или отказались от своего преимущественного права на вступление в члены жилищного кооператива.

4. Член семьи, проживавший совместно с наследодателем и не являющийся его наследником, имеет преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива при условии внесения им паевого взноса, отсутствия граждан, указанных в частях 1 - 3 настоящей статьи, а также в случае, если супруг или проживавшие совместно с наследодателем другие наследники члена жилищного кооператива не имеют преимущественного права на вступление в члены жилищного кооператива либо откажутся от вступления в члены жилищного кооператива.

Статья 132. Возврат паевого взноса члену жилищного кооператива, исключенному из жилищного кооператива

Члену жилищного кооператива, не выплатившему полностью паевого взноса и исключенному из жилищного кооператива, выплачивается сумма его пая в сроки и на условиях, которые предусмотрены уставом кооператива. Срок такой выплаты не может быть более чем два месяца со дня принятия жилищным кооперативом решения об исключении члена жилищного кооператива.

Статья 133. Выселение бывшего члена жилищного кооператива

1. Член жилищного кооператива, не выплативший полностью паевого взноса и исключенный из жилищного кооператива по основаниям, указанным в части 3 статьи 130 настоящего Кодекса, а также проживающие совместно с ним

члены его семьи утрачивают право пользования жилым помещением в доме жилищного кооператива и обязаны освободить данное жилое помещение в течение двух месяцев со дня принятия кооперативом решения об исключении такого члена из жилищного кооператива.

2. В случае отказа освободить жилое помещение указанные в части 1 настоящей статьи граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Статья 134. Обеспечение членов жилищного кооператива жилыми помещениями в связи со сносом дома

В случае сноса дома по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, к выселяемым из него членам жилищного кооператива и проживающим совместно с ними членам их семей применяются правила, установленные статьями 32 и 86 настоящего Кодекса соответственно для членов жилищного кооператива, выплативших пай и не выплативших пая.

## Раздел VI. ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

### Глава 13. СОЗДАНИЕ И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Статья 135. Товарищество собственников жилья

1. Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

2. Устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 настоящего Кодекса, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

5. Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество собственников жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

6. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

Статья 136. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья

1. Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

2. Товарищество собственников жилья может быть создано при объединении:

1) нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном доме, с земельными участками, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры;

2) нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений - жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

3. Государственная регистрация товарищества собственников жилья осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

Статья 137. Права товарищества собственников жилья

1. Товарищество собственников жилья вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

4. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

Статья 138. Обязанности товарищества собственников жилья

Товарищество собственников жилья обязано:

1) обеспечивать выполнение требований настоящей главы, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом

в многоквартирном доме или препятствующих этому;

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Статья 139. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья в строящихся многоквартирных домах

1. В строящихся многоквартирных домах товарищество собственников жилья может быть создано лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в таких домах.

2. Решение о создании товарищества собственников жилья в строящихся многоквартирных домах принимается на общем собрании указанных в части 1 настоящей статьи лиц, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 настоящего Кодекса.

3. Государственная регистрация товарищества собственников жилья в строящихся многоквартирных домах осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

Статья 140. Реорганизация товарищества собственников жилья

1. Реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

2. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

Статья 141. Ликвидация товарищества собственников жилья

1. Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 142. Объединение товариществ собственников жилья

Два и более товарищества собственников жилья могут создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах. Управление указанным объединением осуществляется по правилам настоящей главы.

#### Глава 14. ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Статья 143. Членство в товариществе собственников жилья

1. Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

2. Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

3. Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

Статья 144. Органы управления товарищества собственников жилья

Органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

Статья 145. Общее собрание членов товарищества собственников жилья

1. Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

2. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

- 1) внесение изменений в устав товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- 3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- 5) образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;

6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

8) утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;

9) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

10) принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;

11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества;

12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;

13) другие вопросы, предусмотренные настоящим Кодексом или иными федеральными законами.

3. Уставом товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов товарищества помимо указанных в части 2 настоящей статьи также может быть отнесено решение иных вопросов.

4. Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

Статья 151. Средства и имущество товарищества собственников жилья

1. В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

2. Средства товарищества собственников жилья состоят из:

- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
- 2) доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
- 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта,

предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

4) прочих поступлений.

3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

4. Правление товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества.

Статья 152. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья

1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

2. Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные настоящей главой и уставом товарищества.

## Раздел VII. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Статья 153. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги

1. Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

2. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

1) нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;

2) арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;

3) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;

4) члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;

5) собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

3. До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

Статья 154. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

3) плату за коммунальные услуги.

2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги.

3. Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с догово-



рами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Статья 155. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

3. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю этого жилого помещения.

4. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем (далее - управляющая организация), вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке.

5. Члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе (далее - иной специализированный потребительский кооператив), вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой

расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива.

6. Не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

7. Собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации.

8. Собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

9. Собственники жилых домов оплачивают услуги и работы по их содержанию и ремонту, а также вносят плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

10. Собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают услуги и работы по содержанию и ремонту этих помещений в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

11. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рас-

считываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

12. Плата за коммунальные услуги, предоставляемые временным жильцам, вносится нанимателем жилого помещения в соответствии с дополнительным соглашением с наймодателем, заключенным на срок проживания временных жильцов.

13. Наймодатель, управляющая организация обязаны информировать в письменной форме соответственно нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере, если иной срок не установлен договором управления.

14. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается.

Статья 156. Размер платы за жилое помещение

1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

2. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

3. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержа-

ние и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

4. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

5. Установление размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда иным категориям граждан в соответствии с частью 3 статьи 49 настоящего Кодекса, могут быть установлены другие (по сравнению с предусмотренными частью 4 настоящей статьи и настоящей частью) условия определения размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

6. Порядок определения размера платы за жилое помещение для граждан, проживающих в жилых помещениях домов системы социального обслуживания, в жилых помещениях фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, а также в общежитиях, если в одной комнате в общежитии проживают несколько граждан, устанавливается собственниками указанных жилых помещений.

7. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 настоящего Кодекса. Размер платы за

содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

8. Размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом товарищества собственников жилья либо уставом жилищного кооператива или уставом иного специализированного потребительского кооператива.

9. Граждане, признанные в установленном настоящим Кодексом порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

10. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Статья 157. Размер платы за коммунальные услуги

1. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам устанавливаются Правительством Российской Федерации.

2. Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные частью 4 статьи 154 настоящего Кодекса, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти

субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) в порядке, установленном федеральным законом.

3. Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

4. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Статья 158. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме

1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

2. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не

приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

Статья 159. Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг

1. Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (далее - субсидии) предоставляются гражданам в случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, устанавливаемого по правилам части 6 настоящей статьи, превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Размеры региональных стандартов нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи устанавливаются субъектом Российской Федерации. Для семей со среднедушевым доходом ниже установленного прожиточного минимума максимально допустимая доля расходов уменьшается в соответствии с поправочным коэффициентом, равным отношению среднедушевого дохода семьи к прожиточному минимуму.

2. Право на субсидии имеют граждане:

1) пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

2) наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда;

3) члены жилищных кооперативов;

4) собственники жилых помещений.

3. Субсидии предоставляются органом местного самоуправления или уполномоченным им учреждением гражданам, указанным в части 2 настоящей статьи, на основании их заявлений с учетом постоянно проживающих совместно с ними членов их семей.

4. Субсидии перечисляются гражданам до срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, установленного частью 1 статьи 155 настоящего Кодекса.

5. Субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

6. При определении прав граждан, проживающих в жилых помещениях любой формы собственности, на субсидии и расчете их размеров применяются региональные стандарты нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Размер регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг устанавливается исходя из цен, тарифов и нормативов, используемых для расчета платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги для нанимателей по договорам социального найма, проживающих в жилых помещениях, расположенных в домах, уровень благоустройства, конструктивные и технические параметры которых соответствуют средним условиям в муниципальном образовании.

7. Порядок определения размера субсидий и порядок их предоставления, перечень прилагаемых к заявлению документов, условия приостановки и прекращения предоставления субсидий, порядок определения состава семьи получателя субсидии и исчисления совокупного дохода такой семьи, а также особенности предоставления субсидий отдельным категориям граждан устанавливаются Правительством Российской Федерации.

8. Финансирование расходов на предоставление субсидий осуществляется из местных бюджетов за счет субвенций, предоставляемых местным бюджетам из бюджетов субъектов Российской Федерации, а для городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга - из бюджетов данных субъектов Российской Федерации. Субъектам Российской Федерации на цели, указанные в настоящей части, из федерального бюджета может передаваться финансовая помощь, рассчитанная исходя из федеральных стандартов, устанавливаемых Правительством Российской Федерации.

9. Порядок финансирования расходов на обеспечение предоставления субсидий, а также

порядок финансирования расходов на предоставление субсидий гражданам, проходящим военную службу и проживающим в закрытых военных городках, устанавливается Правительством Российской Федерации.

10. Размер субвенции из бюджета субъекта Российской Федерации рассчитывается исходя из статистической информации о распределении населения муниципального образования относительно уровней среднедушевых доходов и из региональных стандартов:

1) нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий;

2) стоимости жилищно-коммунальных услуг, дифференцированной по муниципальным образованиям;

3) максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

11. Орган местного самоуправления вправе применять при расчете субсидий отличные от установленных региональных стандартов стандарты нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, если это улучшает положение граждан, получающих такие субсидии. Дополнительные расходы на предоставление указанных в настоящей части субсидий финансируются за счет средств местного бюджета.

12. Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг не предоставляются иностранным гражданам, если международными договорами Российской Федерации не предусмотрено иное.

Статья 160. Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг

1. Отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов.

2. Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг включаются в совокупный доход семьи при расчете субсидий, предоставляемых гражданам в порядке, установленном статьей 159 настоящего Кодекса.

## Раздел VIII. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Статья 161. Выбор способа управления многоквартирным домом

1. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

3. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

5. Орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления этим домом. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам предусмотренного частью 4 настоящей статьи открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6. Орган местного самоуправления не позднее чем через год после заключения указанного в части 5 настоящей статьи договора управления многоквартирным домом созывает собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом.

7. Любой собственник помещения в многоквартирном доме может обратиться в суд с требованием обязать органы местного самоуправления выбрать управляющую организацию в соответствии с положениями части 4 настоящей статьи.

8. Заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, допускается, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся.

9. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Статья 162. Договор управления многоквартирным домом

1. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

2. По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3. В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

4. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет.

6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

7. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

8. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

9. Управление многоквартирным домом, который находится в собственности жилищного кооператива или в котором создано товарищество собственников жилья, осуществляется с учетом положений разделов V и VI настоящего Кодекса.

10. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если та-

кой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

Статья 163. Управление многоквартирным домом, находящимся в государственной или муниципальной собственности

1. Порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, устанавливается соответственно Правительством Российской Федерации, органом государственной власти субъекта Российской Федерации и органом местного самоуправления.

2. Управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, осуществляется путем заключения договора управления данным домом с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения такого конкурса.

Статья 164. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме

1. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

2. Договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения,

газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

3. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

Статья 165. Создание органами местного самоуправления условий для управления многоквартирными домами

1. В целях создания условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления:

1) обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм;

2) могут предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов;

3) содействуют повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность. 2. Органы местного самоуправления и управляющие организации обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

Москва, Кремль  
29 декабря 2004 года  
N 188-ФЗ

Президент  
Российской Федерации  
В.ПУТИН

**Наш комментарий.** Важным положением нового Кодекса является его верховенство над другими нормативными правовыми актами, регулирующими жилищные отношения (Первый раздел, Гл. I, ст. 5, п. 8). Важно и то, что непригодность жилища для проживания устанавливается на федеральном уровне, а не городском или региональном (тот же раздел, Гл. II, ст. 15., п. 4). Одно из фундаментальных положений Кодекса – перечень видов жилых помещений (Первый раздел, Гл. I, ст. 16). Минимальным жилым помещением, как и в прежнем Кодексе, устанавливается (в тексте употреблено стыдливое «признается» - см. ст. 16., п.4) комната, причем без уточнения на ее размещение, что крайне важно и требует пояснения. Действительно, если речь идет о комнате в специализированном фонде это одно, если в любом фонде – это уже другое. Признание комнаты минимальным помещением вообще означает и «признание» законности системы коммунального общежития на все время действия нового Кодекса, а как редко и с каким трудом происходит их обновление, мы знаем. Если бы минимальным помещением была признана квартира, то государство лишило бы законности само существование коммунального общежития как системы, а значит взяло бы на себя ответственность за скорейшую ликвидацию этого постыдного пережитка советского прошлого. К сожалению, этого не произошло.

В главе IV (ст. 25. пп.1, 2.) «переустройство и перепланировка жилого помещения» определяются как изменения, «требующее внесения в технический паспорт жилого помещения». Однако что вносится в технический паспорт и требует внесения, в Кодексе не уточняется, давая простор, в лучшем случае, многочисленным подзаконным актам.

В Третьем разделе, гл. VII ст. 50 говорится о нормах площадей жилого помещения. Как следует из Кодекса, на федеральном уровне не устанавливается *единая минимальная норма предоставления и единая минимальная учетная норма жилого помещения* – их устанавливают органы местного самоуправления. Т.е. при искусственном поддержании дефицита на жилье (а такое, как мы знаем, возможно), эти нормы могут быть *на законном основании* установлены на недостойном человека низком уровне. Имея в своем распоряжении новый жилищный кодекс, местные власти не имеют никакого реального стимула со стороны федеральной власти неустанно стремиться поднимать эти нормы. Отсутствие таких единых норм представляется странным, ведь снизошло же федеральное правительство до утверждения перечня тяжелых хронических заболеваний, дающих основание для внесения в число граждан, нуждающихся в жилых помещениях.

Что касается размера платы за жилое помещение, из посвященной этой теме статьи (ст. 156 Седьмого раздела) ясно, что все виды оплаты устанавливаются чисто эмпирически и появление этой статьи можно объяснить лишь желанием хоть что-то сказать по этому поводу.



# Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса

Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 210-ФЗ

**От редакции.** В приводимом ниже Законе определяются основные понятия, используемые в сфере деятельности коммунального комплекса, основополагающие принципы регулирования тарифов и надбавок, роль государственных органов регулирования, порядок и формулы расчета платы за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, особенности регулирования тарифов на электро- и теплоснабжение.

Принят  
Государственной Думой  
22 декабря 2004 года

Одобен  
Советом Федерации  
24 декабря 2004 года

## Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона

1. Настоящий Федеральный закон устанавливает основы регулирования тарифов организаций коммунального комплекса, обеспечивающих электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение и очистку сточных вод, утилизацию (захоронение) твердых бытовых отходов, а также надбавок к ценам (тарифам) для потребителей и надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса.

2. В соответствии с настоящим Федеральным законом подлежат регулированию:

1) тарифы на товары и услуги организаций коммунального комплекса - производителей товаров и услуг в сфере водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов;

2) тарифы на подключение вновь создаваемых (реконструируемых) объектов недвижимости к системе коммунальной инфраструктуры;

3) тарифы организаций коммунального комплекса на подключение;

4) надбавки к ценам (тарифам) для потребителей товаров и услуг организаций коммунального комплекса;

5) надбавки к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса.

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе

В настоящем Федеральном законе используются следующие основные понятия:

1) организация коммунального комплекса - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, осуществляющее эксплуатацию системы (систем) коммунальной инфраструктуры, используемой (используемых) для производства товаров (оказания услуг) в целях обеспечения электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, и (или) осуществляющее эксплуатацию объектов, используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов;

2) системы коммунальной инфраструктуры - совокупность производственных и имущественных объектов, в том числе трубопроводов, линий электропередачи и иных объектов, используемых в сфере электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, расположенных (полностью или частично) в границах территорий муниципальных образований и предназначенных для нужд потребителей этих муниципальных образований;

3) объекты, используемые для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов, - объекты, непосредственно используемые для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов;

4) производственная программа организации коммунального комплекса - программа деятельности указанной организации по обеспечению производства ею товаров (оказания услуг) в сфере электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов, которая включает мероприятия по реконструкции эксплуатируемой этой организацией системы коммунальной инфраструктуры и (или) объектов, используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов (далее также - производственная программа);

5) программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования - программа строительства и (или) модернизации систем коммунальной инфраструктуры и объектов, используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов, которая обеспечивает развитие этих систем и объектов в соответствии с потребностями жилищного и промышленного строительства, повышение качества производимых для потребителей товаров (оказываемых услуг), улучшение экологической ситуации на территории муниципального образования (далее - программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры);

6) инвестиционная программа организации коммунального комплекса по развитию системы коммунальной инфраструктуры - определяемая органами местного самоуправления для организации коммунального комплекса программа финансирования строительства и (или) модернизации системы коммунальной инфраструктуры и объектов, используемых для утилизации (захоронения) бытовых отходов, в целях реализации программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры (далее также - инвестиционная программа);

7) тарифы на товары и услуги организаций коммунального комплекса - ценовые ставки, по которым осуществляются расчеты с организациями коммунального комплекса за производимые ими товары (оказываемые услуги) и которые включаются в цену (тариф) для потребителей, без учета надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса;

8) цены (тарифы) для потребителей - ценовые ставки, которые включают тарифы на товары и услуги организаций коммунального комплекса, обеспечивающих производство товаров (оказание услуг) в целях обеспечения водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов, без учета надбавок к ценам (тарифам) для потребителей;

9) тариф на подключение к системе коммунальной инфраструктуры вновь создаваемых (реконструируемых) объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений, иных объектов) - ценовая ставка, формирующая плату за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения указанных объектов недвижимости (далее - тариф на подключение к системе коммунальной инфраструктуры);

10) тариф организации коммунального комплекса на подключение к системе коммунальной инфраструктуры - ценовая ставка, которая устанавливается для организации коммунального комплекса и используется для финансирования инвестиционной программы организации коммунального комплекса (далее также - тариф организации коммунального комплекса на подключение);

11) плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения - плата, которую вносят лица, осуществляющие строительство здания, строения, сооружения, иного объекта, а также плата, которую вносят лица, осуществляющие реконструкцию здания, строения, сооружения, иного объекта, в случае, если данная реконструкция влечет за собой увеличение потребляемой нагрузки реконструируемого здания, строения, сооружения, иного объекта (далее также - плата за подключение);

12) надбавка к цене (тарифу) для потребителей - ценовая ставка, которая учитывается при расчетах потребителей с организациями коммунального комплекса, устанавливается в целях финансирования инвестиционных программ организаций коммунального комплекса и общий размер которой соответствует сумме надбавок к тарифам на товары и услуги органи-

заций коммунального комплекса, реализующих инвестиционные программы по развитию системы коммунальной инфраструктуры (далее также - надбавка для потребителей);

13) надбавка к тарифам на товары и услуги организации коммунального комплекса - ценовая ставка, которая устанавливается для организации коммунального комплекса на основе надбавки к цене (тарифу) для потребителей, учитывается при расчетах с указанной организацией за производимые ею товары (оказываемые услуги) и используется для финансирования инвестиционной программы организации коммунального комплекса;

14) тарифы и надбавки - тарифы на товары и услуги организаций коммунального комплекса, тарифы на подключение к системе коммунальной инфраструктуры, тарифы организаций коммунального комплекса на подключение, а также надбавки к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса и надбавки к ценам (тарифам) для потребителей, подлежащие регулированию в соответствии с настоящим Федеральным законом и правилами, утверждаемыми Правительством Российской Федерации;

15) мониторинг выполнения производственной программы и инвестиционной программы организации коммунального комплекса - периодический сбор и анализ информации о выполнении производственной программы и инвестиционной программы организации коммунального комплекса, а также информации о состоянии и развитии систем коммунальной инфраструктуры и объектов, используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов;

16) доступность для потребителей товаров и услуг организаций коммунального комплекса - доступность приобретения и оплаты потребителями соответствующих товаров и услуг организаций коммунального комплекса с учетом цен (тарифов) для потребителей и надбавок к ценам (тарифам) для потребителей;

17) потребители товаров и услуг организаций коммунального комплекса в сфере электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов - лица, приобретающие по договору электрическую и тепловую энергию, воду, услуги по водоотведению и утилизации (захоронению) твердых бытовых отходов для собственных хозяйственно-бытовых и (или) производственных нужд (далее - потребители). В жилищном секторе потребителями товаров и услуг указанных

организаций в сфере электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов являются:

а) в многоквартирных домах - товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы, жилищно-строительные кооперативы и иные специализированные потребительские кооперативы, управляющие организации, которые приобретают указанные выше товары и услуги для предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном многоквартирном доме, или непосредственно собственники помещений в многоквартирном доме в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений;

б) в жилом доме - собственник этого дома или уполномоченное им лицо, предоставляющее коммунальные услуги;

18) финансовые потребности организации коммунального комплекса - расчетные значения объема денежных средств от реализации товаров (оказания услуг) организации коммунального комплекса по тарифам и надбавкам, который необходим для выполнения производственной программы и (или) инвестиционной программы организации коммунального комплекса по развитию системы коммунальной инфраструктуры;

19) объективное изменение условий деятельности организации коммунального комплекса, влияющее на стоимость производимых ею товаров (оказываемых услуг), - изменение законодательства Российской Федерации, рост инфляции, превышающий уровень инфляции, учитываемый в расчетах при утверждении тарифов, изменение тарифов на топливно-энергетические ресурсы, превышающее размеры, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также изменение иных условий, определяемых в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Статья 3. Общие принципы регулирования тарифов и надбавок

1. Общими принципами регулирования тарифов и надбавок являются:

1) достижение баланса интересов потребителей товаров и услуг организаций коммунального комплекса и интересов указанных организаций, обеспечивающего доступность этих товаров и услуг для потребителей и эффективное функционирование организаций коммунального комплекса;

2) установление тарифов и надбавок, обеспечивающих финансовые потребности организаций коммунального комплекса, необходимые для реализации их производственных программ и инвестиционных программ;

3) стимулирование снижения производственных затрат, повышение экономической эффективности производства товаров (оказания услуг) и применение энергосберегающих технологий организациями коммунального комплекса;

4) создание условий, необходимых для привлечения инвестиций в целях развития и модернизации систем коммунальной инфраструктуры;

5) полное возмещение затрат организаций коммунального комплекса, связанных с реализацией их производственных программ и инвестиционных программ;

6) установление условий обязательного изменения тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса;

7) обеспечение доступности для потребителей и иных лиц информации о формировании тарифов и надбавок.

2. Регулирование тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, надбавок к ценам (тарифам) для потребителей, надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса, тарифов на подключение к системе коммунальной инфраструктуры, тарифов организаций коммунального комплекса на подключение осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом и правилами, утверждаемыми Правительством Российской Федерации.

3. Расчеты потребителей за услуги по водоснабжению, водоотведению и очистке сточных вод, по утилизации (захоронению) твердых бытовых отходов осуществляются исходя из суммы, включающей цену (тариф) для потребителей и надбавку к цене (тарифу) для потребителей.

## Глава 2. ПОЛНОМОЧИЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ В ОБЛАСТИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ТАРИФОВ И НАДБАВОК

Статья 4. Полномочия Правительства Российской Федерации и органов государственной власти субъектов Российской Федерации в области регулирования тарифов и надбавок

1. Правительство Российской Федерации в соответствии с настоящим Федеральным законом осуществляет следующие полномочия в области регулирования тарифов и надбавок:

1) утверждает правила регулирования тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, тарифов на подключение к системам коммунальной инфраструктуры, тарифов организаций коммунального комплекса на подключение, а также надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса и надбавок к ценам (тарифам) для потребителей;

2) утверждает правила, обязательные для сторон при заключении и исполнении ими публичных договоров, заключаемых при подключении к системам коммунальной инфраструктуры;

3) определяет федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного контроля в области регулирования тарифов и надбавок, утверждающий единую систему отчетности организаций коммунального комплекса и периодичность ее предоставления, методику проведения мониторинга выполнения производственных программ и инвестиционных программ организаций коммунального комплекса, и наделяет его соответствующими полномочиями;

4) определяет порядок взаимодействия органов государственной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющих регулирование тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, с органами местного самоуправления, осуществляющими регулирование тарифов и надбавок организаций коммунального комплекса;

5) устанавливает порядок определения условий деятельности организаций коммунального комплекса, изменение которых влияет на стоимость товаров и услуг этих организаций;

6) осуществляет иные полномочия в области регулирования тарифов в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации осуществляют следующие полномочия в области регулирования тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, указанных в части 3 настоящей статьи (далее - органы регулирования субъектов Российской Федерации, а также органы регулирования):

1) определяют метод регулирования тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса;

2) устанавливают систему критериев, используемых для определения доступности для потребителей товаров и услуг организаций коммунального комплекса;

3) согласовывают производственные программы организаций коммунального комплекса;

4) устанавливают тарифы на товары и услуги организаций коммунального комплекса;

5) публикуют информацию о тарифах на товары и услуги организаций коммунального комплекса, производственных программах организаций коммунального комплекса, а также о результатах мониторинга выполнения производственных программ этих организаций;

6) осуществляют мониторинг выполнения производственных программ;

7) привлекают соответствующие организации для проведения экспертизы обоснованности проектов производственных программ, проверки обоснованности расчета соответствующих им тарифов, а также для определения доступности для потребителей товаров и услуг организаций коммунального комплекса;

8) принимают решения и выдают предписания в пределах своих полномочий, установленных настоящим Федеральным законом, которые обязательны для исполнения организациями коммунального комплекса;

9) запрашивают информацию у организаций коммунального комплекса, предусмотренную настоящим Федеральным законом и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3. Органы регулирования субъектов Российской Федерации регулируют тарифы на товары и услуги организаций коммунального комплекса, осуществляющих эксплуатацию систем коммунальной инфраструктуры, используемых в сфере водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, объектов утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов, в случае, если потребители, обслуживаемые с использованием этих систем и объектов, находятся в границах нескольких городских округов или нескольких городских, сельских поселений, расположенных на территориях нескольких (одного) муниципальных районов (муниципального района) субъекта Российской Федерации, и потребители каждого из этих муниципальных образований потребляют не более 80 процентов товаров и услуг этой организации коммунального комплекса.

Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления в области регулирования тарифов и надбавок

1. Представительные органы муниципальных образований осуществляют следующие полномочия в области регулирования тарифов и надбавок организаций коммунального комплекса, указанных в части 3 настоящей статьи:

1) утверждают в соответствии с документами территориального планирования муниципальных образований программу комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры;

2) утверждают инвестиционные программы организаций коммунального комплекса по развитию систем коммунальной инфраструктуры;

3) устанавливают надбавки к ценам (тарифам) для потребителей.

2. Органы местного самоуправления осуществляют следующие полномочия в области регулирования тарифов и надбавок организаций коммунального комплекса, указанных в части 3 настоящей статьи (далее - органы регулирования муниципальных образований, а также органы регулирования):

1) определяют метод регулирования тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса;

2) устанавливают систему критериев, используемых для определения доступности для потребителей товаров и услуг организаций коммунального комплекса;

3) согласовывают производственные программы организаций коммунального комплекса;

4) утверждают технические задания по разработке инвестиционных программ организаций коммунального комплекса по развитию систем коммунальной инфраструктуры;

5) рассматривают проекты инвестиционных программ организаций коммунального комплекса по развитию систем коммунальной инфраструктуры;

6) осуществляют расчет цен (тарифов) для потребителей;

7) устанавливают тарифы на товары и услуги организаций коммунального комплекса, тарифы на подключение к системам коммунальной инфраструктуры, тарифы организаций коммунального комплекса на подключение, надбавки на товары и услуги организаций коммунального комплекса;

8) публикуют информацию о тарифах и надбавках, производственных программах и об инвестиционных программах организаций коммунального комплекса, а также о результатах мониторинга выполнения этих программ;

9) участвуют в разработке проектов договоров, заключаемых в целях развития систем коммунальной инфраструктуры;

10) заключают с организациями коммунального комплекса договоры в целях развития систем коммунальной инфраструктуры, определяющие условия выполнения инвестиционных программ организаций коммунального комплекса;

11) осуществляют мониторинг выполнения производственных программ и инвестиционных программ;

12) привлекают соответствующие организации для проведения экспертизы обоснованности проектов производственных программ, проверки обоснованности расчета соответствующих им тарифов, а также для определения доступности для потребителей товаров и услуг организаций коммунального комплекса;

13) принимают решения и выдают предписания в пределах своих полномочий, установленных настоящим Федеральным законом, которые обязательны для исполнения организациями коммунального комплекса;

14) запрашивают информацию у организаций коммунального комплекса, предусмотренную настоящим Федеральным законом и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3. Органы регулирования муниципальных образований регулируют тарифы на товары и услуги организаций коммунального комплекса, осуществляющих эксплуатацию систем коммунальной инфраструктуры, используемых в сфере водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, объектов утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов, в случае, если потребители соответствующего муниципального образования, обслуживаемые с использованием этих систем и объектов, потребляют более 80 процентов товаров и услуг этих организаций коммунального комплекса, а также регулируют тарифы на подключение к системам коммунальной инфраструктуры, тарифы организации коммунального комплекса на подключение, надбавки на товары и услуги организации коммунального комплекса и надбавки к ценам (тарифам) для потребителей.

Статья 6. Особенности осуществления полномочий по регулированию тарифов и надбавок в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге

В случае, если законами субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга регулирова-

ние тарифов и надбавок не отнесено к перечню вопросов местного значения, определенному законами указанных субъектов Российской Федерации в соответствии со статьей 79 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», полномочия, установленные статьей 5 настоящего Федерального закона, осуществляются органами государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга.

### Глава 3. РЕГУЛИРОВАНИЕ ТАРИФОВ И НАДБАВОК

Статья 7. Обеспечение финансовых потребностей, необходимых для реализации производственной программы организации коммунального комплекса

1. Финансовые потребности организации коммунального комплекса, необходимые для реализации ее производственной программы, обеспечиваются за счет средств, поступающих от реализации товаров (оказания услуг) данной организации по тарифам на товары и услуги, установленным для данной организации.

2. Производственная программа включает:

1) обоснование обеспечения прогнозируемого объема и качества производимых организацией коммунального комплекса товаров (оказываемых услуг) в соответствии с требованиями, установленными техническими регламентами, с экологическими нормативами и имеющимися производственными возможностями организации коммунального комплекса;

2) план мероприятий по повышению эффективности деятельности организации коммунального комплекса, предусматривающий улучшение качества производимых ею товаров (оказываемых услуг) и проведение при необходимости мероприятий по реконструкции эксплуатируемой этой организацией системы коммунальной инфраструктуры.

3. В течение периода действия тарифов на товары и услуги организации коммунального комплекса дополнительные средства, полученные организацией коммунального комплекса в результате снижения затрат вследствие повышения эффективности деятельности этой организации при реализации ее производственной программы, остаются в ее распоряжении. Сокращение затрат организации коммунального комплекса не является основанием для досроч-

ного (до даты окончания периода действия тарифов на товары и услуги данной организации коммунального комплекса) пересмотра тарифов на товары и услуги данной организации.

Статья 8. Методы регулирования тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса

1. Методами регулирования тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, осуществляющих эксплуатацию систем коммунальной инфраструктуры, которые используются в сфере водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов, являются:

1) установление фиксированных тарифов на товары и услуги организации коммунального комплекса на очередной период исходя из сложившейся себестоимости товаров и услуг этой организации в истекший период действия тарифов с учетом стоимости заложенных в производственную программу мероприятий по повышению эффективности деятельности организации коммунального комплекса, предусматривающих улучшение качества производимых ею товаров (оказываемых услуг) и проведение при необходимости мероприятий по реконструкции эксплуатируемой этой организацией системы коммунальной инфраструктуры;

2) установление предельных тарифов на товары и услуги организации коммунального комплекса, определяемых на основе анализа динамики предыдущей деятельности организации и анализа деятельности аналогичных организаций коммунального комплекса;

3) индексация установленных тарифов на товары и услуги организации коммунального комплекса в предусмотренных настоящим Федеральным законом случаях объективных изменений условий деятельности организации коммунального комплекса, влияющих на стоимость производимых ею товаров (оказываемых услуг).

2. В процессе регулирования тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса могут использоваться различные сочетания методов регулирования тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, предусмотренных частью 1 настоящей статьи.

Статья 9. Регулирование тарифов на товары и услуги организации коммунального комплек-

са и порядок согласования производственной программы организации коммунального комплекса

1. Регулирование тарифов на товары и услуги организации коммунального комплекса включает согласование с органом регулирования производственной программы организации коммунального комплекса и установление тарифов на товары и услуги этой организации в размере, обеспечивающем поступление денежных средств от реализации товаров (оказания услуг) организации коммунального комплекса в объеме, необходимом для выполнения данной производственной программы этой организации, с учетом обеспечения доступности для потребителей товаров и услуг организации коммунального комплекса.

2. Организация коммунального комплекса разрабатывает на очередной период действия тарифов на производимые ею товары (оказываемые услуги) производственную программу, определяет финансовые потребности, необходимые для ее реализации, и производит предварительный расчет тарифов на свои товары и услуги в размере, обеспечивающем эти финансовые потребности.

3. Производственная программа, а также расчет необходимых для ее реализации финансовых потребностей и соответствующих им тарифов на товары и услуги организации коммунального комплекса направляется организацией коммунального комплекса в орган регулирования не менее чем за три календарных месяца до даты окончания текущего периода действия тарифов на товары и услуги этой организации для проверки обоснованности производственной программы, обоснованности расчета тарифов на товары и услуги этой организации, а также для определения доступности для потребителей товаров и услуг данной организации.

4. В случае необоснованности производственной программы или ее несоответствия показателям производственной деятельности организации коммунального комплекса, определяемым на основании мониторинга выполнения производственной программы данной организации коммунального комплекса, орган регулирования вправе дать предложения этой организации коммунального комплекса по изменению ее производственной программы и вернуть указанную производственную программу и указанные в частях 2 и 3 настоящей статьи расчеты организации коммунального комплекса для устранения выявленных несоответствий.

5. В случае несоответствия рассчитанных тарифов на товары и услуги организации коммунального комплекса финансовым потребностям этой организации, необходимым для реализации ее производственной программы, орган регулирования вправе самостоятельно произвести расчет указанных тарифов.

6. В случае, если рассчитанные тарифы исключают обеспечение доступности для потребителей товаров и услуг организации коммунального комплекса, организация коммунального комплекса по согласованию с органом регулирования осуществляет изменение своей производственной программы и проводит перерасчет тарифов на свои товары и услуги.

7. По завершении проверки обоснованности предоставленных организацией коммунального комплекса расчетов финансовых потребностей, необходимых для реализации ее производственной программы, и соответствующих этим потребностям тарифов на товары и услуги организации коммунального комплекса орган регулирования согласовывает производственную программу и устанавливает соответствующие этой программе тарифы на товары и услуги организации коммунального комплекса.

8. Тарифы на товары и услуги организаций коммунального комплекса на очередной период их действия должны быть установлены не менее чем за один календарный месяц до даты окончания текущего периода их действия.

Статья 10. Обеспечение финансовых потребностей, необходимых для реализации инвестиционной программы организации коммунального комплекса

1. Финансовые потребности организаций коммунального комплекса, участвующих в реализации программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, которые необходимы для реализации их инвестиционных программ, обеспечиваются за счет средств, поступающих от реализации товаров (оказания услуг) указанных организаций, в части установленных надбавок к ценам (тарифам) для потребителей данного муниципального образования (части территории этого муниципального образования), а также за счет платы за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

2. Выбор способов обеспечения финансовых потребностей организации коммунального комплекса, необходимых для реализации ее инвестиционной программы, осуществляется

представительным органом муниципального образования исходя из:

1) оценки доступности для потребителей товаров и услуг организации коммунального комплекса;

2) оценки результатов реализации инвестиционной программы организации коммунального комплекса:

а) для населения муниципального образования;

б) для потребителей отдельных видов товаров и услуг организации коммунального комплекса на всей территории муниципального образования (части территории этого муниципального образования);

в) для лиц, осуществляющих строительство и (или) реконструкцию зданий, строений, сооружений, иных объектов.

Статья 11. Порядок разработки и утверждения программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, инвестиционных программ организаций коммунального комплекса, а также порядок установления надбавок для потребителей, надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса, тарифов на подключение к системе коммунальной инфраструктуры, тарифов на подключение организаций коммунального комплекса

1. Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры разрабатывается органом местного самоуправления в соответствии с документами территориального планирования муниципальных образований. Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры утверждается представительным органом муниципального образования.

2. Инвестиционная программа организации коммунального комплекса разрабатывается на основании условий технического задания, утверждаемого главой местной администрации и разрабатываемого в соответствии с программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры.

3. Подготовка проекта инвестиционной программы и расчет финансовых потребностей, необходимых для реализации данной программы, производятся организацией коммунального комплекса.

4. Подготовленный проект инвестиционной программы и расчет необходимых для ее реализации финансовых потребностей предостав-



ляются организацией коммунального комплекса в орган регулирования муниципального образования, который проводит проверку соответствия проекта инвестиционной программы условиям утвержденного технического задания на ее формирование и проверку обоснованности расчета необходимых для ее реализации финансовых потребностей.

5. В случае необоснованности предоставленных расчетов, несоответствия рассчитанных финансовых потребностей проекту предоставленной инвестиционной программы или несоответствия проекта указанной программы техническому заданию на ее разработку орган регулирования муниципального образования вправе вернуть проект инвестиционной программы и расчет необходимых для ее реализации финансовых потребностей соответствующей организации коммунального комплекса для устранения выявленных несоответствий.

6. При соответствии предоставленного проекта инвестиционной программы условиям утвержденного технического задания на ее разработку и обоснованности расчета необходимых для ее реализации финансовых потребностей орган регулирования муниципального образования подготавливает предложения о размере надбавки к ценам (тарифам) для потребителей и соответствующей надбавке к тарифам на товары и услуги организации коммунального комплекса, а также предложения о размерах тарифа на подключение к системе коммунальной инфраструктуры и тарифа организации коммунального комплекса на подключение.

7. Тариф на подключение к системе коммунальной инфраструктуры устанавливается на единицу заявленной нагрузки, обеспечиваемой соответствующей системой коммунальной инфраструктуры для строящихся зданий, строений, сооружений, иных объектов, или на единицу увеличения нагрузки реконструируемых зданий, строений, сооружений, иных объектов.

8. Орган регулирования муниципального образования проводит также анализ доступности для потребителей товаров и услуг организаций коммунального комплекса с учетом предлагаемой надбавки к ценам (тарифам) для потребителей и тарифа на подключение к системе коммунальной инфраструктуры.

9. При вынесении органом регулирования муниципального образования решения о недоступности для потребителей товаров и услуг организации коммунального комплекса указанный орган регулирования может:

1) подготовить предложения по изменению условий технического задания, на основании которого разрабатывается инвестиционная программа организации коммунального комплекса;

2) подготовить предложения по частичному обеспечению финансовых потребностей организации коммунального комплекса за счет средств местного бюджета.

10. При вынесении органом регулирования муниципального образования решения о доступности для потребителей товаров и услуг организации коммунального комплекса указанный орган регулирования с учетом предложений по частичному обеспечению финансовых потребностей организации коммунального комплекса за счет средств местного бюджета направляет проект инвестиционной программы организации коммунального комплекса и предоставленные этой организацией коммунального комплекса расчеты в представительный орган муниципального образования.

11. Представительный орган муниципального образования рассматривает и утверждает инвестиционную программу организации коммунального комплекса, устанавливает надбавку к ценам (тарифам) для потребителей.

12. После утверждения представительным органом муниципального образования инвестиционной программы организации коммунального комплекса, установления надбавки к ценам (тарифам) для потребителей орган регулирования муниципального образования устанавливает надбавку к тарифам на товары и услуги организации коммунального комплекса, тариф на подключение к системам коммунальной инфраструктуры, а также тариф организации коммунального комплекса на подключение.

13. После установления всех указанных в настоящей статье тарифов и надбавок органы местного самоуправления заключают с организацией коммунального комплекса договор в целях развития системы коммунальной инфраструктуры, определяющий условия реализации утвержденной инвестиционной программы данной организации.

14. Инвестиционная программа организации коммунального комплекса и (или) сроки ее реализации могут быть пересмотрены представительным органом муниципального образования по предложению организации коммунального комплекса, органа регулирования муниципального образования или по собственной инициативе:

1) если по результатам мониторинга выполнения инвестиционной производственной про-

граммы организации коммунального комплекса будет установлено, что рентабельность деятельности этой организации значительно выше или значительно ниже уровня рентабельности, рассчитанного при утверждении данной инвестиционной программы;

2) в случаях объективного изменения условий деятельности организации коммунального комплекса, влияющих на стоимость производимых ею товаров (оказываемых услуг), и невозможности пересмотра надбавки к тарифам на товары и услуги организации коммунального комплекса и (или) тарифа организации коммунального комплекса на подключение.

Статья 12. Плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения

1. Плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, входящим в систему коммунальной инфраструктуры муниципального образования, устанавливается для лиц, осуществляющих строительство и (или) реконструкцию здания, строения, сооружения, иного объекта, в случае, если данная реконструкция повлечет за собой увеличение потребляемой нагрузки реконструируемого здания, строения, сооружения, иного объекта.

2. Размер платы за подключение определяется как произведение тарифа на подключение к соответствующей системе коммунальной инфраструктуры и размера заявленной потребляемой нагрузки (увеличения потребляемой нагрузки для реконструируемого объекта), обеспечиваемой системой коммунальной инфраструктуры для строящегося или реконструируемого здания, строения, сооружения, иного объекта.

3. Плата за подключение вносится на основании публичного договора, заключаемого организацией коммунального комплекса с обратившимися к ней лицами, осуществляющими строительство и (или) реконструкцию здания, строения, сооружения, иного объекта. Указанный договор определяет порядок и условия подключения здания, строения, сооружения, иного объекта к системе коммунальной инфраструктуры, порядок внесения платы за подключение лицами, осуществляющими строительство и (или) реконструкцию здания, строения, сооружения, иного объекта, и порядок распределения указанной платы между организациями коммунального комплекса, реализующими программу комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры.

Статья 13. Период действия тарифов и надбавок

1. Тарифы и надбавки устанавливаются на соответствующий период действия, вступают в силу с даты начала указанного периода, но не ранее чем через один календарный месяц после их установления и действуют до окончания этого периода, за исключением случаев их досрочного пересмотра по основаниям, установленным статьей 14 настоящего Федерального закона.

2. Период действия тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, период действия тарифов на подключение к системе коммунальной инфраструктуры, период действия тарифов организаций коммунального комплекса на подключение, а также период действия надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса определяется устанавливающим их органом регулирования. Период действия надбавки для потребителей устанавливается представительным органом муниципального образования. В случае совместного регулирования тарифов и надбавок органы регулирования субъектов Российской Федерации и органы регулирования муниципальных образований устанавливают их согласованно по периодам действия тарифов и надбавок.

3. Период действия тарифов на товары и услуги организации коммунального комплекса не может быть менее одного года и должен соответствовать сроку реализации производственной программы организации коммунального комплекса.

4. Период действия тарифов организаций коммунального комплекса на подключение и период действия надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса не могут быть менее трех лет каждый и должны соответствовать срокам реализации их инвестиционных программ (этапов их инвестиционных программ).

5. Период действия тарифов на подключение к системе коммунальной инфраструктуры не может быть менее одного года.

6. Период действия надбавки к ценам (тарифам) для потребителей в размере, необходимом для финансового обеспечения утвержденной инвестиционной программы организации коммунального комплекса, устанавливается на срок реализации данной инвестиционной программы (ее этапа).

7. В период действия надбавки для потребителей, установленной в соответствии с частью 6 настоящей статьи, по решению представительного органа муниципального образования может производиться изменение (увеличение или уменьшение) размера надбавки для потребителей в связи с утверждением новых инвестиционных программ и (или) в связи с окончанием сроков реализации инвестиционных программ. При этом данное изменение размера надбавки для потребителей производится с учетом обеспечения финансовых потребностей организаций коммунального комплекса, необходимых для реализации как действующих инвестиционных программ, так и новых инвестиционных программ.

8. Изменение (увеличение или уменьшение) размера надбавки для потребителей может производиться не чаще одного раза в год.

Статья 14. Досрочный пересмотр тарифов и надбавок

1. Основаниями для досрочного пересмотра органом регулирования тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса являются:

1) объективное изменение условий деятельности организации коммунального комплекса, влияющее на стоимость товаров и услуг этой организации;

2) нарушение организацией коммунального комплекса утвержденной производственной программы, выявленное по результатам мониторинга выполнения этой программы;

3) предписание федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление функций по контролю и надзору за соблюдением законодательства в сфере конкуренции на товарных рынках.

2. Основанием для досрочного пересмотра органом регулирования муниципального образования надбавок к тарифам на товары и услуги организации коммунального комплекса и тарифов организации коммунального комплекса на подключение является объективное изменение условий деятельности организации коммунального комплекса, влияющее на стоимость производимых ею товаров (оказываемых услуг).

3. Основаниями для досрочного пересмотра представительным органом муниципального образования надбавки к цене (тарифу) для потребителей и органом регулирования муниципального образования тарифа на подключение

к системам коммунальной инфраструктуры являются:

1) изменение инвестиционной программы организации коммунального комплекса;

2) досрочный пересмотр надбавки к тарифам на товары и услуги организации коммунального комплекса и (или) тарифа организации коммунального комплекса на подключение.

4. В случае объективного изменения условий деятельности организации коммунального комплекса и вынесения органом регулирования решения о доступности для потребителей предоставляемых указанной организацией товаров и услуг тарифы на товары и услуги этой организации коммунального комплекса подлежат досрочному пересмотру.

5. В случае объективного изменения условий деятельности организации коммунального комплекса и вынесения органом регулирования решения о недоступности для потребителей предоставляемых указанной организацией товаров и услуг подлежит изменению производственная программа этой организации коммунального комплекса без пересмотра тарифов на товары и услуги этой организации.

6. При досрочном пересмотре тарифов на товары и услуги организации коммунального комплекса в случае объективного изменения условий ее деятельности установленная дата окончания периода действия тарифов на товары и услуги этой организации изменению не подлежит.

7. Досрочный пересмотр тарифов на товары и услуги организации коммунального комплекса в случае нарушения организацией коммунального комплекса согласованной производственной программы, установленного по результатам мониторинга выполнения этой программы, производится в порядке, установленном статьей 9 настоящего Федерального закона.

8. Досрочный пересмотр тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, тарифов на подключение к системе коммунальной инфраструктуры, тарифов организаций коммунального комплекса на подключение, а также надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса производится органами регулирования в течение не более двух календарных месяцев со дня возникновения основания для досрочного пересмотра указанных тарифов и надбавок.

9. Досрочный пересмотр тарифов и надбавок может производиться не чаще одного раза в год.

Статья 15. Особенности регулирования тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса - производителей товаров и услуг в сфере электро- и (или) теплоснабжения

1. Регулирование тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса - производителей товаров и услуг в сфере электро- и (или) теплоснабжения осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об электроэнергетике, Федеральным законом от 14 апреля 1995 года № 41-ФЗ «О государственном регулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации» и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

2. Финансирование инвестиционных программ организаций коммунального комплекса - производителей товаров и услуг в сфере электро- и (или) теплоснабжения, необходимых для реализации программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, осуществляется посредством установления регулируемых надбавок к ценам (тарифам) для потребителей, надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса, тарифов на подключение к системе коммунальной инфраструктуры, тарифов организаций коммунального комплекса на подключение в порядке, аналогичном порядку, установленному статьями 10 - 12, частями 4 - 8 статьи 13 и частями 2 - 4 статьи 14 настоящего Федерального закона, в соответствии с порядком, утверждаемым Правительством Российской Федерации.

3. Надбавки, указанные в части 2 настоящей статьи, устанавливаются в дополнение к ценам (тарифам) на электрическую и тепловую энергию и на услуги по передаче электрической и тепловой энергии, устанавливаемым органами государственного регулирования цен (тарифов).

4. Надбавки, указанные в части 2 настоящей статьи, оплачиваются потребителями электрической и тепловой энергии при расчетах с организациями коммунального комплекса - производителями товаров и услуг в сфере электро- и (или) теплоснабжения, реализующими товары (оказывающими услуги) непосредственно потребителям электрической и тепловой энергии.

5. В случае, если надбавки, указанные в части 2 настоящей статьи, устанавливаются в дополнение к ценам (тарифам) для организаций коммунального комплекса - производителей

товаров и услуг в сфере электро- и (или) теплоснабжения, не реализующих свои товары (не оказывающих услуги) непосредственно потребителям электрической и тепловой энергии, данные организации предъявляют организациям коммунального комплекса - производителям товаров и услуг в сфере электро- и (или) теплоснабжения, являющимся покупателями этих товаров и услуг, к оплате сумму с учетом размеров указанных надбавок.

6. Организации коммунального комплекса - производители товаров и услуг в сфере электро- и (или) теплоснабжения, оплачивающие приобретаемые ими товары и услуги с учетом размеров надбавок, указанных в части 2 настоящей статьи, в свою очередь предъявляют к оплате покупателям собственных товаров и услуг сумму с учетом размеров указанных надбавок.

7.<sup>1</sup> Стоимость электрической и тепловой энергии, а также стоимость услуг по ее передаче, складывающаяся с учетом надбавок, указанных в части 2 настоящей статьи, может превышать предельные уровни цен (тарифов) на электрическую и тепловую энергию и на услуги по ее передаче, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### Глава 4. МОНИТОРИНГ И КОНТРОЛЬ В ОБЛАСТИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ТАРИФОВ И НАДБАВОК

Статья 16. Мониторинг выполнения производственных программ и инвестиционных программ организаций коммунального комплекса

1. Мониторинг выполнения производственных программ и инвестиционных программ организаций коммунального комплекса проводится органами регулирования в целях обеспечения электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов и своевременного принятия решений о развитии систем коммунальной инфраструктуры.

2. Мониторинг выполнения производственных программ и инвестиционных программ организаций коммунального комплекса включает сбор и анализ информации о выполнении показателей, установленных производственными программами и инвестиционными программами организаций коммунального комплекса, а также анализ информации о состоянии и разви-

<sup>1</sup> Часть 7 статьи 15 вступает в силу с 1 июня 2008 года (пункт 2 статьи 19 данного документа)

тии соответствующих систем коммунальной инфраструктуры.

3. Мониторинг выполнения производственных программ и инвестиционных программ организаций коммунального комплекса проводится в соответствии с методикой проведения указанного мониторинга, содержащей перечень экономических и иных показателей, применяемых органами регулирования для анализа информации о выполнении производственной программы и инвестиционной программы организации коммунального комплекса.

Статья 17. Государственный контроль в области регулирования тарифов и надбавок

1. Государственный контроль в области регулирования тарифов и надбавок осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного контроля в области регулирования тарифов и надбавок.

2. Федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного контроля в области регулирования тарифов и надбавок, вправе:

1) запрашивать и получать у федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления информацию и необходимые материалы по вопросам установления и изменения тарифов и надбавок, регулируемых в соответствии с настоящим Федеральным законом;

2) осуществлять сбор информации об установленных тарифах и надбавках, регулируемых в соответствии с настоящим Федеральным законом;

Москва,  
Кремль  
30 декабря 2004 года

3) проводить проверки обоснованности установления и изменения тарифов и надбавок, регулируемых в соответствии с настоящим Федеральным законом.

## Глава 5. ПЕРЕХОДНЫЕ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### Статья 18. Переходные положения

До 1 января 2010 года при отсутствии программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципальных образований, предусмотренных частью 1 статьи 11 настоящего Федерального закона, технические задания на разработку инвестиционных программ организаций коммунального комплекса, предусмотренные частью 2 статьи 11 настоящего Федерального закона, утверждаются представительными органами муниципальных образований.

### Статья 19. Заключительные положения

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2006 года, за исключением части 7 статьи 15 настоящего Федерального закона.

2. Часть 7 статьи 15 настоящего Федерального закона вступает в силу с 1 июня 2008 года.

3. Плата за коммунальные услуги для граждан - нанимателей и собственников жилых помещений устанавливается в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации с учетом надбавок к ценам (тарифам) для потребителей, устанавливаемых в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Президент  
Российской Федерации  
№ 210-ФЗ В.ПУТИН

**Комментарий редакции.** В целом, появление этого Закона, где четко прописаны не только механизмы определения тарифов и надбавок за услуги, предоставляемые организациями коммунального комплекса, но и соответствующие ограничения на их изменения, плюс контроль со стороны государственных регулирующих органов, красноречиво говорят о том, что Правительству надоело, мягко говоря, отсутствие порядка в этой сфере, о чем можно услышать чуть ли не ежедневно в сводках новостей, особенно в зимний период. Из конкретных положений Закона отметим п. 1.1 ст. 3 гл. 1 - достижение баланса интересов потребителей и организаций коммунального комплекса. Фактор доступности услуг для потребителей играет здесь важную роль, что видно из текста п. 6. ст. 9 гл. 2.

## Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда<sup>1</sup>

Постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170

### IV. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И РЕМОНТ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ

#### 4.1. Фундаменты и стены подвалов

4.1.1. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

нормируемый температурно-влажностный режим подвалов и техподполий;

исправное состояние фундаментов и стен подвалов зданий;

устранение повреждений фундаментов и стен подвалов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;

предотвращения сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов и конструкций подвалов и техподполий;

работоспособное состояние внутридомовых и наружных дренажей.

4.1.2. Инженерно-технические работники организаций по обслуживанию жилищного фонда должны знать проектные характеристики и нормативные требования к основаниям зданий и сооружений, прочностные характеристики и глубину заложения фундаментов, несущую способность грунтов оснований, уровень грунтовых вод и глубину промерзания.

4.1.3. При появлении признаков неравномерных осадок фундаментов необходимо выполнить осмотр зданий, установить маяки на трещины, принять меры по выявлению причин деформации и их устранению. Исследование состояния грунтов, конструкции фундаментов и стен подвалов, как правило, производится специализированными организациями по договору.

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

Температура воздуха должна быть не ниже +5 град. С, относительная влажность воздуха - не выше 60%.

4.1.4. Площадь продухов должна составлять примерно 1/400 площади пола техподполья или подвала; располагаются продухи на противоположных стенах для сквозного проветривания (не менее 2-х продухов на каждой секции дома); желательно оборудовать продухи жалюзийными решетками.

С целью предохранения конструкций от появления конденсата и плесени, а также устранения затхлого запаха необходимо организовывать регулярно сквозное проветривание, открыв все продухи, люки, двери в сухие и не морозные дни.

4.1.5. Стенки приемков должны быть не менее чем на 15 см выше уровня тротуара и отмостки; не допускаются щели в местах примыкания элементов приемков к стенам подвала; очистка мусора от снега производится не реже 1 раза в месяц; для удаления воды из приемков пол должен быть бетонным с уклоном не менее 0,03 от стен здания, в дальнем углу должно быть сделано водоотводящее устройство (труба); для защиты от дождя целесообразно устанавливать над ними откидные козырьки по согласованию с архитектором.

4.1.6. Отмостки и тротуары должны иметь поперечные уклоны от стен здания не менее 0,03. Поверхность отмостки, граничащей с проезжей частью, должна быть приподнята над ней на 15 см. Ширина отмостки устанавливается проектом (песчано-дерновые отмостки допускается заменять бетонными и асфальтовыми отмостками).

4.1.7. Просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмостках и тротуарах, необходимо

<sup>1</sup> Продолжение. Начало опубликовано в №3-4 (3) 2004)

заделывать материалами, аналогичными покрытием: битумом, асфальтом, мастикой или мятой глиной с предварительной расчисткой поврежденных мест и подсыпкой песком.

4.1.8. Горизонтальная противокapиллярная гидроизоляция должна пересекать стену и внутреннюю штукатурку на одном уровне с подготовкой под пол 1-го этажа, но не менее чем на 15 см выше отмостки.

4.1.9. 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.

4.1.10. Помещение водомерного узла должно быть защищено от проникновения грунтовых, талых и дождевых вод; содержаться в чистоте, иметь освещение; вход в помещение водомерного узла посторонних лиц не допускается.

4.1.11. Не допускаются зазоры в местах прохода всех трубопроводов через стены и фундаменты; мостики для перехода через коммуникации должны быть исправными.

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

4.1.12. При капитальном ремонте дома следует заменять в технических подпольях земляные полы на полы с твердым покрытием. Поверхность пола должна быть с уклоном к трапу или специальному бетонному приемку для сбора воды. При появлении воды в приемке ее необходимо удалить и устранить причины поступления воды. При соответствующем технико-экономическом обосновании допускается устраивать внутридомовые дренажи.

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

4.1.14. Входные двери в техподполье, подвал должны быть закрыты на замок, ключи должны храниться в объединенной диспетчерской службе (ОДС) или в организации по обслуживанию жилищного фонда и у жителей близлежащей квартиры (о чем должна быть соответствующая надпись), двери должны быть утеплены, уплотнены и обиты с двух сторон кровельной сталью.

4.1.15. Не допускается:

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

захламлять и загрязнять подвальные помещения;

устанавливать в подвалах и техподпольях дополнительные фундаменты под оборудование, увеличивать высоту помещений за счет понижения отметки пола без утвержденного проекта;

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

подсыпка грунта вокруг здания выше расположения отмостки на 10 - 15 см;

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

4.2. Стены

4.2.1. Стены каменные (кирпичные, железобетонные)

4.2.1.1. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать:

заданный температурно-влажностный режим внутри здания;

исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность);

устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;

теплозащиту, влагозащиту наружных стен.

4.2.1.2. Инженерно-технические работники организации по обслуживанию жилищного фонда должны знать конструктивную схему стен здания, проектные характеристики и прочность материалов стен здания, нормативные требования к конструкциям.

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

Причины и методы ремонта устанавливает специализированная организация.

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

4.2.1.4. Цоколь здания должен быть защищен от увлажнения и обрастания мхом; для этого слой гидроизоляции фундамента должен быть ниже уровня отмостки.

4.2.1.5. 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.

4.2.1.6. Чтобы предотвратить разрушения облицовки, штукатурки и окрасочных слоев фасада следует не допустить увлажнения стен атмосферной, технологической, бытовой влагой.

Не допускается покрытие фасада паронепроницаемым материалом.

4.2.1.7. Стыки панелей должны отвечать трем требованиям:

водозащиты за счет герметизирующих мастик с соблюдением технологии их нанесения, обеспечив подготовку поверхности;

воздухозащиты за счет уплотняющих прокладок из поропласта, гернита, вилатерма, пакли, смоляного каната или др. материалов с обязательным обжатием не менее 30 - 50%;

теплозащиты за счет установки утепляющих пакетов.

Регламентируемое раскрытие стыков от температурных деформаций:

вертикальных 2 - 3 мм;

горизонтальных 0,6 - 0,7 мм.

В стыках закрытого типа гидроизоляция достигается герметиком; воздухозащита - уплотняющими материалами с обязательным обжатием 30 - 50%; теплоизоляция - теплопакетами или устройством «вухтов», ширина которых должна быть не менее 300 мм.

Стыковые соединения, имеющие протечки, должны быть заделаны с наружной стороны эффективными герметизирующими материалами (упругими прокладками и мастиками) силами специалистов в кратчайшие сроки (в малых объемах в период подготовки домов к зиме).

4.2.1.8. Все выступающие части фасадов: пояски, выступы, парапеты, оконные и балконные отливы должны иметь металлические окрытия из оцинкованной кровельной стали или керамических плиток с заделкой кромок в стены (откосы) или в облицовочный слой. Защитные покрытия должны иметь уклон не менее 3% и вынос от стены не менее 50 мм.

4.2.1.9. Для предупреждения высолов, шелушений, пятен и т.д. выполняется своевременная окраска фасадов.

4.2.1.10. Для предупреждения появления ржавых пятен защитный слой должен быть 20 + 5 мм, надежная фиксация гибкой арматуры должна быть 3 - 4 мм; трещины в защитном слое не допустимы из-за плохого сцепления арматуры и бетона.

4.2.1.11. Отметы водосточных труб устанавливаются на 20 - 40 см выше уровня тротуаров. Желоба, лотки, воронки и водосточные трубы должны быть выполнены как единая водопр-

емная система с соблюдением необходимых уклонов, для чего лежащие фальцы загибают по уклону, лотки в нижней части заводят под желоба, колена и звенья водосточных труб вставляют один в другой (верхние внутрь нижних).

4.2.1.12. Участки стен, промерзающие или отсыревающие вследствие недостаточной теплозащиты, а также стены с малой теплоустойчивостью в жарких районах необходимо утеплять.

4.2.1.13. Увлажнение нижних частей стен грунтовой влагой необходимо устранять путем восстановления горизонтальной гидроизоляции с использованием рулонных материалов и мастик или блокирование поступающей влаги электроосмотическим способом, или методом зарядной компенсации по проекту.

После устранения источников увлажнения должна быть произведена сушка стен до нормативной влажности (5%) путем усиленной естественной вентиляции при одновременном дополнительном отоплении с помощью переносного отопительного оборудования. Стены, промерзающие или конденсирующие вследствие повышенной их теплопроводности, необходимо утеплять.

4.2.1.14. Организации по обслуживанию жилищного фонда при обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей (блоков), отклонения стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках, а также в местах заделки перекрытий, должны организовывать систематическое наблюдение за ними с помощью маяков или др. способом. Если будет установлено, что деформации увеличиваются, следует принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций. Стабилизирующиеся трещины следует заделывать.

4.2.1.15. Парапеты и карнизы должны иметь надежное крепление к элементам здания и окрытие с уклоном в сторону внутреннего водостока (при внутреннем водостоке) и от стены при наружном не менее 3%. Вынос карниза или открытия при этом должен быть не менее 8 см, металлические открытия должны соединяться двойным лежащим фальцем, швы покрытий из плит должны быть заделаны полимерцементным раствором или мастикой. Не допускается попадания влаги под покрытие.

4.2.1.16. Для предупреждения промерзания стен, появления плесневелых пятен, слизи, конденсата на внутренних поверхностях наружных ограждающих конструкций влажность



материалов должна соответствовать следующим требованиям:

керамзита - 3%, шлака - 4 - 6%;  
пенобетона - 10%;  
газобетона - 10%.

Влажность стен:

деревянных - 12%;  
кирпичных - 4%;  
железобетонных (панельных) - 6%;  
керамзитобетонных - 10%;  
утеплителя в стенах - 6%.

4.2.1.17. В кирпичных стенах обеспечивается: правильное расположение гидроизоляции стен;

толщина в соответствии с проектом;

не допускается плотная облицовка стен снаружи и выполнение угловых соединений с отступлением от проекта.

4.2.1.18. Повреждения, вызвавшие снижение прочности и устойчивости, водозащитных и теплотехнических свойств наружных ограждающих конструкций, звукоизоляции и других показателей, которые не могут быть устранены при текущем ремонте, следует устранять при капитальном ремонте или реконструкции по соответствующему проекту.

4.2.1.19. Контроль за состоянием стальных закладных деталей должен производиться организацией по обслуживанию жилищного фонда с привлечением специализированных организаций.

Устранение последствий коррозионного повреждения закладных деталей и арматуры следует выполнять при капитальном ремонте по проекту.

4.2.2. Стены деревянные

4.2.2.1. При появлении крена, выпучивания, гниения, поражения домовыми грибами, дереворазрушающими насекомыми, просадок следует вызвать специализированную организацию.

4.2.2.2. 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, не допуская их дальнейшего развития.

4.2.2.3. Высокая воздухопроницаемость стен должна быть устранена уплотнением стыков с установкой нащельников, конопаткой пазов между венцами, заделкой щелей и трещин и другими способами.

4.2.2.4. 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.

4.2.3. Отделка фасадов

4.2.3.1. Местные разрушения облицовки, штукатурки, фактурного и окрасочного слоев, трещины в штукатурке, выкрашивание 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, не допуская их дальнейшего развития. Разрушение и повреждение отделочного слоя, ослабление крепления выступающих из плоскости стен архитектурных деталей (карнизов, балконов, поясков, кронштейнов, розеток, тяг и др.) следует устранять при капитальном ремонте по проекту.

4.2.3.2. С появлением на фасадах зданий отслоений и разрушений облицовочных слоев необходимо:

облицовочные плитки и архитектурные детали, потерявшие связь со стеной, немедленно снять;

отслоившуюся от поверхности стены штукатурку отбить сразу же после обнаружения отслоения;

поврежденные места на фасаде восстановить с заменой всех дефектных архитектурных деталей или их реставрацией.

4.2.3.3. Поверхности неоштукатуренных стен с выветрившейся кладкой, как правило, следует облицовывать плитками или оштукатуривать цементным или сложным раствором после предварительной расчистки поверхности от потерявшего прочность материала.

4.2.3.4. Повреждение поверхности цоколя следует оштукатурить цементно-песчаным раствором с введением гидрофобизирующей добавки (например, ГКЖ-10, ГКЖ-11) или облицевать.

Цоколи из легкобетонных панелей с поврежденным фактурным слоем или имеющим малую толщину, а также кирпичные цоколи с разрушенной штукатуркой и кладкой, как правило, следует облицовывать плитками из натурального камня, бетонными плитами, керамическими плитками, другими влагостойкими и моро-

зостойкими материалами по согласованию в установленном порядке.

4.2.3.5. Фактурные слои блоков и панелей или штукатурку с усадочными мелкими трещинами необходимо защищать от разрушения затиркой жидким полимерцементным раствором с окраской.

Стабилизировавшиеся широкие трещины следует заделать материалом, аналогичным материалу стен или полимерцементным раствором.

4.2.3.6. Железистые включения, имеющиеся в стенах фасадов полносборных домов, должны быть удалены, а ржавые поверхности зачищены и окрашены. Образовавшиеся при этом раковины, сколы, углубления следует заделывать полимерцементным раствором заподлицо с поверхностью изделий.

4.2.3.7. Отдельные участки панелей и блоков, выполненные из легкого бетона и не имеющие наружного фактурного слоя, необходимо затереть цементным раствором.

4.2.3.8. Участки стеновых панелей с обнаженной арматурой должны быть отштукатурены цементно-песчаным раствором. Отдельные стержни арматуры, выступающие из плоскости панелей, следует углубить в конструкции, предварительно вырубив под ними раствор. Отделку необходимо восстановить в соответствии с существующей.

4.2.3.9. Фасады зданий следует очищать и промывать в сроки, установленные в зависимости от материала, состояния поверхностей зданий (степень загрязнения, наличие выколов, разрушение покрытия) и условий эксплуатации.

4.2.3.10. Очищать поверхности штукатурок и облицовок из мягких каменных пород, а также архитектурные детали пескоструйным способом не допускается.

Поверхности кирпичных стен и стен, облицованных керамическими плитками (каменьями) или оштукатуренных цементным раствором, допускается очищать гидropескоструйным способом.

4.2.3.11. Фасады, облицованные керамическими изделиями, после очистки следует обрабатывать гидрофобными или другими специальными растворами.

Для очистки поверхности фасадов, отделанных глазурованной керамической плиткой, следует применять специальные составы.

Работы по очистке фасадов выполняются, как правило, специализированными организациями.

4.2.3.12. Фасады деревянных неоштукатуренных зданий (рубленных, брусчатых и сбор-

но-щитовых) с обшивкой и без обшивки должны периодически окрашиваться паропроницаемыми красками или составами для усиления пожаробезопасности и защиты от грибка и гниения.

4.2.3.13. Окраску фасадов зданий следует производить согласно колерному паспорту, выдаваемому в установленном порядке, в котором приведены указания о применении материала, способа отделки и цвета фасада и архитектурных деталей. Окрашенные поверхности фасадов должны быть ровными, без помарок, пятен и поврежденных мест.

4.2.3.14. Окраску фасадов необходимо производить после окончания ремонта стен, парапетов, дымовых труб, выступающих деталей и архитектурных лепных украшений, входных устройств (крылец, дверных козырьков), кровли, линейных покрытий карнизов (поясков), сандриков, подоконников и т.п. и водосточных труб. Слабо держащаяся старая краска должна быть удалена.

4.2.3.15. Окрытия окон, поясков должны быть выполнены из оцинкованной стали или керамических плиток с заделкой кромок в стены или облицовочный слой.

4.2.3.16. Водоотводящие устройства наружных стен должны иметь необходимые уклоны от стен и обеспечивать от них беспрепятственный отвод атмосферных вод.

4.2.3.17. Стальные детали крепления (кронштейны пожарных лестниц, флагодержатели, ухваты водосточных труб и др.) следует располагать с уклоном от стен. На деталях, имеющих уклон к стене, следует установить плотно прилегающие к ним манжеты из оцинкованной стали на расстоянии 5 - 10 см от стены. Все закрепленные к стене стальные элементы необходимо регулярно окрашивать, защищать от коррозии.

Окраска металлических лестниц, флагодержателей, элементов креплений растяжек электросети, ограждений крыш и решеток вентиляционных отверстий панелей должна производиться масляными красками в соответствии с колерным паспортом дома, как правило, через каждые 5 - 6 лет в зависимости от условий эксплуатации.

4.2.4. Балконы, козырьки, лоджии и эркеры

4.2.4.1. Работники организаций по обслуживанию жилищного фонда обязаны систематически проверять правильность использования балконов, эркеров и лоджий, не допускать размещения в них громоздких и тяжелых вещей, их захламления и загрязнения. Необходимо ре-

гулярно разъяснять нанимателям, арендаторам и собственникам жилых помещений и ответственным за коммунальную квартиру правила содержания балконов, эркеров и лоджий.

4.2.4.2. При обнаружении признаков повреждения несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров работники организаций по обслуживанию жилищного фонда должны принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.

С целью предотвращения разрушения краев балконной (лоджии) плиты или трещин между балконной (лоджии) плитой и стенами из-за попадания атмосферной влаги металлический слив должен устанавливаться в паз коробки, ширина его должна быть не менее 1,5 толщины плиты и он должен быть заведен под гидроизоляционный слой.

Уклон балконной (лоджии) плиты должен быть не менее 3% от стен здания с организацией отвода воды металлическим фартуком или зажелезненной плитой с капельником с выносом не менее 3 - 5 см, в торце слив должен быть заделан в тело панели.

В случае аварийного состояния балконов, лоджий и эркеров необходимо закрыть и опломбировать входы на них, провести охранные работы и принять меры по их восстановлению. Работы по ремонту должны выполняться по проекту.

4.2.4.3. Отсутствие или неправильное выполнение сопряжений сливов и гидроизоляционного слоя с конструкциями, потеки на верхней поверхности балконных плит, ослабление крепления и повреждение ограждений балкона и лоджий должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития.

Разрушение консольных балок и плит, скалывание опорных площадок под консолями, отслоения, разрушения и обратный уклон (к зданию) пола балконов и лоджий следует устранять при капитальном ремонте по проекту.

4.2.4.4. В обетонированных (оштукатуренных) стальных балках необходимо проверять прочность сцепления бетона (раствора) с металлом. Отслоившийся бетон или раствор следует удалить. Защитный слой должен быть восстановлен.

4.2.4.5. Металлические ограждения, сливы из черной стали, цветочные ящики должны периодически окрашиваться атмосферостойкими красками. Цвет краски должен соответствовать указанному в колерном паспорте фасада.

4.2.4.6. 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).

4.2.4.7. Для предотвращения протечек и промерзаний в местах сопряжения стен и заполнений оконных (балконных) проемов по периметру оконных (балконных) коробок должна быть герметизация и утепление (войлок, пакля, поролон и др.) с обжатием на 30 - 50%.

4.2.4.8. С целью экономии топлива и улучшения температурно-влажностного режима помещений оконные (балконные) проемы должны оборудоваться уплотняющими прокладками, лучше из пенополиуретана (поролон), которые подлежат замене не реже 1 раза в 5 лет.

4.2.4.9. Для предотвращения попадания атмосферной влаги через окна в нижнем бруске коробки должно быть 2 паза для отвода воды шириной 10 мм на расстоянии 50 - 100 мм от края. Прорези должны быть очищены и иметь уклон наружу. Окраска окон производится 1 раз в 5 лет.

Стекла ставятся на двойном слое замазки и крепятся штапиками.

Крепление оконных и дверных коробок осуществляется ершами и шурупами в антисептированные деревянные пробки.

Утепление балконных филенок производится установкой антисептированного оргалита или минерального войлока или др. эффективного материала между наружным и внутренним полотнами.

Не допускается:

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

Использование балконов, эркеров и лоджий не по назначению, размещение на них громоздких и тяжелых вещей, их захламление и загрязнение.

Самовольная установка козырьков, эркеров, балконов, лоджий и застройка межбалконного пространства.

### 4.3. Перекрытия

4.3.1. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать:

устойчивость, теплоустойчивость, отсутствие прогибов и колебаний, трещин; исправное состояние перекрытий; звукоизоляцию;

устранение повреждений перекрытий, не допуская их дальнейшего развития;

восстановление теплотехнических (перекрытия чердачные, над подвалами), акустических, водоизоляционных (перекрытия в санитарных узлах) свойств перекрытий, а также теплогидроизоляцию примыканий наружных стен, санитарно-технических устройств и других элементов.

4.3.2. 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 следует вызвать специалиста и устранять при капитальном ремонте по проекту.

4.3.3. Усиление перекрытий, устранение сверхнормативных прогибов перекрытий, устранение смещения несущих конструкций от стен или прогонов в кирпичных сводах или выпадение отдельных кирпичей (недостаточной глубины опирания элементов), трещин и других деформаций, снижающих несущую способность и устойчивость перекрытия, должны производиться по проекту. При обнаружении указанных деформаций перекрытий должны быть приняты срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.

4.3.4. Переохлаждаемые перекрытия должны быть утеплены следующим образом:

а) чердачные перекрытия: довести слой теплоизоляции до расчетного; на чердаке вдоль наружных стен на полосе шириной 0,7-1 м должен быть дополнительный слой утеплителя или скос из теплоизоляционного материала под углом 45 град.; утепление переохлаждаемых зон перекрытия с теплым чердаком (под вентшахтами и др.) следует осуществлять по расчету;

б) междуэтажные перекрытия: усилить теплоизоляцию в местах их примыкания к наружным стенам (после вскрытия пола); теплоизоляцию по торцам панелей и прогонов; оштукатурить внутренние поверхности кирпичных стен в пределах подпольного пространства; уп-

лотнить стыковые соединения панельных стен и сделать скосы из утепляющего материала шириной 25 - 30 см;

в) перекрытия над проездами и подпольями: утеплить в зонах расположения входных дверей в подъезд и вентиляционных продухов цокольных стен; при этом увеличить толщину теплоизоляции на 15 - 20% по проекту.

4.3.5. Чердачные перекрытия с теплоизоляционным слоем шлака, керамзитового гравия и др. должны иметь деревянные ходовые мостики, а по утепляющему слою - известково-песчаную стяжку (корку). В зданиях повышенной этажности необходимо при ремонте произвести тщательное уплотнение стыковых соединений между панелями в местах сопряжения со смежными конструкциями.

4.3.6. Перекрытия над встроенными котельными, прачечными, углехранилищами, магазинами и производственными помещениями должны быть герметичными. Не допускается появление повышенной влажности, загазованности и специфических запахов в помещениях, расположенных над перечисленными помещениями.

4.3.7. Неплотности вокруг трубопроводов отопления и горячего водоснабжения, проходящих через перекрытия, должны быть заделаны асбестовым шнуром или волокном с предварительной установкой гильзы.

4.4. Полы

4.4.1. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

содержание полов в чистоте, выполняя периодическую уборку;

устранение повреждений полов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;

предотвращение длительного воздействия влаги на конструкцию полов;

восстановление защитно-отделочных покрытий;

периодическую проверку технического состояния полов в эксплуатируемых помещениях.

4.4.2. Разрушение окрасочного слоя деревянных полов, отсутствие и засорение вентиляционных решеток или щелей за плинтусами, подвижность и выпадение отдельных клепок должны устраняться по мере выявления.

Местные просадки, зыбкость, истирание, рассыхание и коробление досок и паркетных клепок, скрип, отсутствие вентиляционных решеток, загнивание, отслоение покрытия от основания следует устранять при ремонте по проекту.

4.4.3. Полы с повышенной зыбкостью и прогибами необходимо вскрыть, проверить состояние древесины несущих конструкций и упругих прокладок и отремонтировать конструкцию.

4.4.4. Поврежденные клепки паркета должны быть заменены новыми такого же размера и материала, а отслоившиеся от основания закреплены.

Для устранения скрипа паркетного пола необходимо произвести перестилку паркета с укладкой его по слою строительного картона или толя с заменой поврежденных клепок.

4.4.5. Паркетные полы должны натираться мастикой или покрываться специальными лаками для полов. Натирку полов (после предварительной очистки специальным раствором) следует производить не реже одного раза в два месяца, покрытие лаком, как правило, через каждые 4 - 5 лет с предварительной циклевкой поверхности. Мытье паркетных полов не допускается.

Полы с клепками паркета, прикрепленными к основанию битумной мастикой, должны натираться только водными мастиками.

4.4.6. Дощатые полы следует красить масляной краской или эмалью не реже одного раза в три года с предварительной их шпаклевкой.

4.4.7. Подпольное пространство дощатых полов на лагах по грунту с деревянными перекрытиями должно проветриваться через вентиляционные отверстия, устанавливаемые в полу в двух противоположных углах комнаты или в плинтусах в виде щелей из расчета 5 кв. см на 1 кв. м площади помещения. Решетки над отверстиями должны быть уложены на подкладках выше поверхности пола на 10 мм.

4.4.8. При сильном усыхании новых дощатых полов необходимо провести их спланировку и простружку с последующей окраской.

Значительно изношенные или поврежденные доски следует заменять новыми, проантисептированными с трех сторон; размеры и форма замененных деталей (брусков, плинтусов) должны соответствовать ранее уложенным.

После окончания ремонта пол окрашивается за два раза с предварительной грунтовкой и шпаклевкой оструганных поверхностей.

4.4.9. Полы из линолеума, полихлорвиниловых плиток и релина следует ежедневно протирать теплой или холодной водой и не реже одного-двух раз в месяц натирать специальными щетками. Мыть эти полы горячей водой с добавлением соды, чистить пемзой или песком не допускается.

4.4.10. Мастичные бесшовные полы в течение месяца после устройства допускается протирать только влажной тряпкой; по истечении этого срока протирать и натирать так же, как и полы из линолеума.

4.4.11. Снижение статической электризации полов из синтетических материалов, поливинилхлоридного линолеума и плиток и т.д. следует достигать повышением относительной влажности воздуха в помещениях до 50 - 55%, натиркой полов специальными мастиками или воском, обработкой покрытий антистатическими препаратами.

4.4.12. Основание пола из линолеума при замене изношенного должно быть отремонтировано и выровнено. Для тонкого линолеума основание следует устраивать из полужестких твердых древесно-волоконистых плит, ячеистого бетона и других материалов, обладающих низким коэффициентом теплоусвоения.

4.4.13. Поврежденные участки покрытия из линолеума необходимо ремонтировать или заменять, подбирая материал по цвету и рисунку. Отслоившиеся покрытия из линолеума и синтетических плиток следует хорошо просушить и наклеить на мастики, предварительно очистив основание.

4.4.14. Керамические плитки, отставшие от бетонного основания, перед употреблением должны быть очищены от раствора и замочены водой. Крепление плиток следует производить на цементном растворе, а также с помощью коллоидно-цементного, эпоксидного или другого клея с учетом обеспечения установки заменяемой плитки в одной плоскости с существующими. При ремонте плитки должны быть подобраны по цвету и рисунку.

4.4.15. Заделка разрушенных мест в цементных, мозаичных и асфальтовых полах должна производиться слоями той же толщины и из тех же материалов, что и ранее уложенные полы. Поверхность основания под полы должна быть прочной, насеченной, очищенной от пыли, а также увлажненной (под асфальтовые полы основание не увлажняется).

Отремонтированные места цементных полов на вторые сутки следует зажелезнить цементом.

4.4.16. Полы из керамических, мозаичных и цементных плиток необходимо мыть теплой водой не реже одного раза в неделю.

#### 4.5. Перегородки

4.5.1. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить исправное состояние перегородок;

устранение повреждений перегородок по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;

восстановление звукоизоляционных, огнезащитных и влагозащитных (в санитарных узлах и кухнях) свойств.

4.5.2. Зыбкость перегородок необходимо уменьшать восстановлением и установкой дополнительных креплений к смежным конструкциям.

Если перегородки из мелких элементов имеют значительный наклон или выпучивание, а в горизонтальных швах появились трещины, то их следует переложить или заменить новыми.

4.5.3. Сквозные трещины в перегородках, а также неплотности по периметру перегородок в местах их сопряжения со смежными конструкциями необходимо расчистить и тщательно уплотнить специальными герметизирующими материалами или проконопатить паклей, смоченной в гипсовом растворе, а затем заделать с обеих сторон известково-гипсовым раствором.

При повторном появлении трещин в местах сопряжений перегородок со стенами или друг с другом необходимо оштукатурить углы по металлической сетке.

4.5.4. Трещины по периметру отопительной панели и пространство между гильзой и трубопроводом центрального отопления необходимо проконопатить асбестовым шнуром, затереть цементно-известковым раствором с добавлением 10 - 15% асбестовой пыли.

4.5.5. Отслоившаяся штукатурка должна быть отбита, поверхность перегородок расчищена и вновь оштукатурена раствором того же состава.

4.5.6. Облицовку, потерявшую сцепление с перегородкой, следует снять и сделать заново.

При восстановлении облицовки следует применять плитку, однотипную по форме и цвету.

4.5.7. Участки с поврежденной облицовкой из листов сухой гипсовой штукатурки следует заменять с восстановлением отделки. Небольшие по размерам пробоины допускается заделывать гипсовым составом.

4.5.8. Полости, образовавшиеся в каркасных перегородках, необходимо засыпать эффективными звукоизоляционными материалами или закладывать минераловатными плитами.

4.5.9. Крепление настенного оборудования на асбестоцементные перегородки санитарно-технических кабин, если для этого не предусмотрены специальные приспособления, не допускается.

## 4.6. Крыши

4.6.1. Требования по техническому обслуживанию

4.6.1.1. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода;

защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования;

воздухообмен и температурно-влажностный режим, препятствующие конденсатообразованию 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; усиление тепловой изоляции следует выполнять эффективными теплоизоляционными материалами;

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

выполнение технических осмотров и профилактических работ в установленные сроки.

4.6.1.2. Следует устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в кровельных несущих конструкциях: деревянных (нарушения соединений между элементами, разрушение гидроизоляции мауэрлатов, загнивание и прогиб стропильных ног, обрешетки и др. элементов); железобетонных (разрушение защитного слоя бетона, коррозия арматуры, прогибы и трещины, выбоины в плитах и др.); в кровлях из листовой стали (ослабление гребней и фальцев, пробоины и свищи, коррозия, разрушение окрасочного или защитного слоя); в кровлях из асбестоцементных плиток, листов черепицы и других штучных материалов (повреждения и смещения отдельных элементов, недостаточный напуск друг на друга и ослабление крепления элементов кровель к обрешетке); в кровлях из рулонных материалов (отслоение от основания, разрывы и пробоины, местные просадки, расслоение в швах и между полотнищами, вздутия, растрескивание кровельного и защитного слоев); мастичных (отслоение, разрушение мастичного слоя).

4.6.1.3. В процессе эксплуатации деревянных несущих конструкций необходимо подтя-

гивать болты, хомуты и другие металлические крепления в узловых соединениях и при необходимости заменять поврежденные и гнивающие отдельные элементы. Периодическую противогрибковую обработку следует, как правило, производить не реже одного раза в десять лет при капитальном ремонте. При аварийном состоянии конструкций должны быть приняты меры по обеспечению безопасности людей.

4.6.1.4. Разрушенные защитные слои железобетонных несущих элементов крыш и выбоины с частичным оголением арматуры необходимо восстанавливать, а трещины - заделывать цементным раствором. Если повреждения привели к потере несущей способности конструктивных элементов, то их следует усилить или заменить.

4.6.1.5. Осмотр, очистку и ремонт стальных кровель следует производить только в валяной или резиновой обуви. Ремонт крыш с асбестоцементными кровлями должен выполняться с передвижных стремянок. При этом необходимо выполнять все меры, предусмотренные правилами техники безопасности.

4.6.1.6. Окраска металлических креплений крыш антикоррозийными защитными красками и составами производится по мере появления коррозии, не допуская ржавых пятен; кровли из оцинкованной стали красятся после появления ржавых пятен и не реже одного раза в пять лет; покраска отдельных мест кровли производится ежегодно; промазка швов в мягкой кровле, покрытие мягких кровель мастикой с посыпкой крупным песком или устройство защитного слоя производятся по мере старения или порчи кровли.

4.6.1.7. На кровлях из рулонных или мастичных материалов следует устраивать защитные покрытия в соответствии с установленными требованиями.

Мягкие кровли следует покрывать защитными мастиками не реже одного раза в пять лет или окрасочными составами с алюминиевой пудрой.

4.6.1.8. Стальные связи и размещенные на крыше и в чердачных помещениях детали через каждые пять лет должны окрашиваться антикоррозионными составами.

4.6.1.9. Несущие конструкции крыши, устройства и оборудование, в том числе расположенные на крыше, карниз и водоотводящие элементы крыши, ограждения, гильзы, анкеры, устройства молниезащиты должны быть до ремонта кровельного покрытия приведены в технически исправное состояние.

4.6.1.10. Уплотнение неисправных лежачих и стоячих фальцев кровель из листовой стали следует производить с промазкой суриком или герметиком, заделку мелких отверстий и свищей (до 5 мм) - суриковой замазкой или герметиком с армированием стеклосеткой, стеклотканью или мешковиной, а также постановкой заплат из листовой стали.

Неисправности, являющиеся причиной протечек кровли, должны быть устранены в сроки, указанные в приложении № 2.

4.6.1.11. Сменяемые поврежденные элементы или отдельные участки кровли из штучных материалов должны укладываться на сплошную обрешетку по слою рулонного материала (толя, рубероида и т.д.).

4.6.1.12. В кровлях из штучных материалов при значительном задувании снега в чердачное помещение стыки между элементами кровельного покрытия необходимо герметизировать мастикой или уплотнить эластичным материалом.

4.6.1.13. Кровельные покрытия в сопряжениях со стенами, вентиляционными блоками и другими выступающими над крышами устройствами следует заводить в штрабы и защищать 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 - устанавливать дополнительную стальную гильзу с фланцем.

4.6.1.14. Тесовые гонтовые и драночные кровли следует ремонтировать путем смены загнивших элементов. При этом должны предусматриваться меры, предохраняющие кровлю от загнивания.

4.6.1.15. Производство конструктивных изменений крыш допускается только при наличии проектного решения или технического условия по согласованию с соответствующими органами.

4.6.1.16. 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.

4.6.1.17. На крышах зданий высотой в три этажа и более, не имеющих ограждений, допускается надежно заделывать в строительные конструкции стальные петли для крепления к ним предохранительных поясов рабочих во время ремонтных работ у свеса кровли.

При капитальном ремонте скатных кровель следует предусматривать крепежные устройства для крепления страховочных веревок.

4.6.1.18. После окончания работ по ремонту кровли, дымовых труб, парапетов и др. все остатки строительных материалов и мусора необходимо удалить и очистить кровлю.

4.6.1.19. Несущие конструкции крыши, к которым подвешиваются люльки или другое подвесное оборудование, необходимо проверить на прочность и надежность. Для установки допускается использовать специальные вентиляционные отверстия (продухи).

4.6.1.20. 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 допускается.

4.6.1.21. Производить сметание хвои, листьев и мусора в желоба и воронки внутренних и наружных водостоков не допускается.

4.6.1.22. Находиться на крыше лицам, не имеющим отношения к технической эксплуатации и ремонту здания, запрещается.

4.6.1.23. 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 очищают, 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.

4.6.1.24. Очистку внутреннего водостока и водоприемных воронок до выпуска со стороны воронок производить проволочными щетками диаметром, равным диаметру трубы стояка. Водосточные воронки необходимо очищать скребками и щетками, после чего промывать водой.

4.6.1.25. Необходимо обеспечить вентиляцию крыш:

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.

4.6.1.26. При обслуживании крыш следует обеспечить:

исправность системы водостока;

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

водосточные трубы следует прокладывать вертикально;

стояки внутреннего водостока, проходящие в чердачном помещении, следует утеплять;

водоприемные воронки должны быть оборудованы защитными решетками, установленными на прижимном кольце, и колпаками с дренарующим отверстием; водоприемные воронки должны регулярно очищаться от мусора и снега, а также промываться;

достаточность и исправность тепловой изоляции всех трубопроводов, стояков и запорной арматуры.

Усиление тепловой изоляции трубопроводов и стояков систем горячего водоснабжения и центрального отопления следует выполнять эффективным теплоизоляционным материалом.

4.6.1.27. Следует обеспечить достаточную высоту вентиляционных устройств. Для плоских кровель высота вентшахт должна быть 0,7 м выше крыши, парапета или др. выступающих элементов здания, высота канализационной вытяжной трубы должна быть выше края вентшахты на 0,15 м.

4.6.1.28. Не допустима закупорка торцов балок антисептиками, гидроизоляцией.

Не допустимо увлажнение конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования.

Обязательно наличие гидроизоляционного слоя между древесиной и кладкой.

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

4.6.2. Совмещенные (бесчердачные) крыши



4.6.2.1. Не допускается увлажнение утеплителя. Устранение сырости в бесчердачной крыше следует производить путем укладки вдоль наружной стены дополнительной теплоизоляции на поврежденном участке или путем его утепления с внутренней стороны. При конденсационном увлажнении неветилируемой бесчердачной крыши необходимо реконструировать крышу с устройством в ней осушающих продухов, слоя пароизоляции и укладкой в отдельных зонах дополнительной теплоизоляции.

Замена потерявшего свои свойства утеплителя в результате протечек производится при капитальном ремонте кровель в совмещенных вентилируемых кровлях по специально разработанному проекту.

4.6.2.2. В эксплуатируемых плоских железобетонных крышах с внутренним водостоком, устраиваемым на дренажном слое или на отдельных опорах, необходимо не менее одного раза в три года проверять состояние гидроизоляционного слоя ковра, защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующую способность дренирующего слоя, а также опирание железобетонных коробов и ваз (с зелеными насаждениями на крыше) и исправлять их.

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

4.6.2.4. Внутренние водостоки должны быть постоянно очищены от грязи, листьев, снега, наледей и т.д.

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

Соединение канализационных стояков должно быть раструбами вверх.

Должно быть обеспечено отведение воды из водостока от здания путем устройства лотка или лучше отводного трубопровода с гидравлическим затвором для спуска в зимний период года талой воды в канализацию.

#### 4.6.3. Крыши чердачные

##### 4.6.3.1. Холодный чердак.

Разница температуры наружного воздуха и воздуха чердачного помещения должна составлять 2 - 4 град. С. Для этого требуется:

достаточный слой утеплителя чердачного перекрытия;

наличие по периметру чердачного помещения дополнительного слоя теплоизоляции или скоса из теплоизоляционного материала под углом 45 град., шириной 0,75 - 1 м;

вентиляция чердачного пространства за счет устройства коньковых и карнизных продухов;

утепление всех трубопроводов инженерных коммуникаций на расчетную наружную температуру;

утепление и герметичность вентиляционных коробов и шахт;

вывод вытяжных каналов канализации или подвальных каналов за пределы чердака;

двери с лестничных площадок на чердак должны быть утеплены, с двух сторон обшиты кровельной сталью, иметь предел огнестойкости 0,6 часа и закрыты на замок, ключи от которого должны храниться в квартире верхнего этажа и в организации по содержанию жилищного фонда, о чем должна быть соответствующая надпись на двери.

##### 4.6.3.2. Теплый чердак.

Температура воздуха в чердачном помещении не ниже +12 град. С. Для этого требуется:

высота вентиляционных вытяжных шахт в пределах чердака должна быть 0,6 - 0,7 м;

отсутствие подсоса воздуха или нарушения герметичности чердачного помещения;

отсутствие коррозии поддона под вытяжной шахтой;

отсутствие протечек инженерных коммуникаций, которые должны иметь антикоррозийное покрытие;

в чердачном помещении пылеуборка и дезинфекция не реже 1 раза в год;

не допускается доступ на чердак посторонних лиц;

двери на лестничную клетку должны иметь предел огнестойкости 0,6 часа (обшиты железом), быть закрыты, герметизированы; все отверстия от трубопроводов монтажные и т.д. - заделаны.

##### 4.6.3.3. Рулонные кровли.

Приклейка гидроизоляционных слоев к основанию и оклейка их между собой должна быть прочной, отслоение рулонных материалов не допускается, поверхность кровли должна быть ровной, без вмятин, прогибов и воздушных мешков и иметь защитный слой с втопленным мелким гравием или крупнозернистым песком или окраска 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.

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

#### 4.6.3.4. Мастичные кровли.

Те же требования, что и к рулонным, кроме того, толщина состава 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. Замена мастичных кровель на рулонные производится по проектному решению специализированной организации или технического условия.

#### 4.6.3.5. Стальные кровли.

Необходимо обеспечить:

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.

#### 4.6.3.6. Асбестоцементные кровли.

Требуется обеспечить:

плотное покрытие конька кровли;  
исправное состояние покрытия около труб и расжелобков.

Запрещается:

в мягких кровлях уплотнять швы сопряжений цементно-песчаным раствором с последующим нанесением по нему мастики, разбавлять тиоколовые мастики растворителями, цементом, песком и т.д., выполнять гидроизоляцию чистым битумом, гудроном.

Устранение этих нарушений должно осуществляться в возможно короткие сроки.

#### 4.6.4. Водоотводящие устройства

4.6.4.1. Неисправности системы водоотвода: наружного (загрязнение и разрушение желобов и водосточных труб, нарушение сопряжений отдельных элементов между собой и с кровлей, обледенение водоотводящих устройств и свесов) и внутреннего (протечки в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, засорение и обледенение воронок и открытых выпусков, разрушение водоотводящих лотков от здания, протекание стыковых соединений водосточного стояка, конденсационное увлажнение теплоизоляции стояков) следует устранять по

мере выявления дефектов, не допуская ухудшения работы системы.

4.6.4.2. Замену отдельных элементов водоотводящих устройств по мере износа следует производить из оцинкованной листовой стали.

4.6.4.3. Заменяемые водосточные трубы, как правило, следует прокладывать вертикально, без переломов, непосредственно через карнизы при условии устройства в них манжет из оцинкованной стали.

В зданиях, находящихся на учете органов по охране памятников архитектуры, это мероприятие должно быть согласовано с соответствующими органами.

4.6.4.4. Системы внутренних водостоков с открытыми выпусками в 1 и 2 климатических районах должны иметь аварийные водосливы в сеть бытовой канализации.

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

4.6.4.5. Водоотводные воронки внутреннего водостока должны быть оборудованы защитными решетками, установленными на прижимном кольце, и колпаками с дренирующими отверстиями. Их надлежит периодически очищать от мусора и наледи. В районах с холодными зимами водоприемные воронки следует устанавливать с электроподогревателями на стояках непосредственно под нижней поверхностью крыши. Стояки внутреннего водостока, проходящие в чердачном помещении, следует утеплять по расчету.

4.6.4.6. Крыши с наружным водоотводом необходимо периодически очищать от снега.

Очистка от снега и льда крыш должна поручаться рабочим, знающим правила содержания кровли, имеющие допуск к работе на высоте, и выполняться только деревянными лопатами.

Повреждение кровли, свесов, желобов и водоприемных воронок необходимо устранять немедленно.

На кровлях с уклоном катов более 45 градусов и свободным сбрасыванием воды (черепичных, гонтовых, драночных) очищать снег следует только в разжелобках, над карнизами и в других местах скопления снега.

На участках территории, где производятся работы по сбрасыванию снега с крыш, необходимо обеспечить безопасность пешеходов.

4.6.4.7. Обледенение свесов и водоотводящих устройств чердачных крыш, образовавшееся в процессе эксплуатации дома, должно

быть устранено путем ремонта вентиляционных коробов, доводки до нормативной величины теплоизоляции чердачных перекрытий, трубопроводов, центрального отопления и горячего водоснабжения, обеспечения герметизации притворов входных дверей или люков на чердак.

Специальные вентиляционные отверстия следует устраивать:

в карнизных частях - щелевые продухи в виде щелей под обрешеткой свеса кровли или точечные продухи в виде отдельных отверстий, пробиваемых в карнизной части стены по осям окон или простенков, или тех и других вместе взятых:

в коньке крыши в виде щелей под обрешеткой у конька и кровли.

Площадь вентиляционных отверстий следует принимать по расчету, выполненному проектной организацией.

При невозможности устройства специальной вентиляции в чердачном помещении здания следует, как правило, при капитальном ремонте крыши сделать внутренний водосток с расположением желоба в нижней части ската и в пределах чердачного помещения (преимущественно на скате со стороны здания, расположенного на красной линии).

В зданиях высотой до пяти этажей включительно, расположенных с отступом от красной линии не менее чем на 1,5 м и от проекции свеса кровли, допускается устройство наружного неорганизованного водоотвода. При этом обязательно предусматривать козырьки над входом в лестничную клетку и над балконами верхних этажей, вынос карниза - не менее 60 см, а ширина отмостки - не менее 1,2 м.

4.6.4.8. Обнаруженные при очередных осмотрах крыш неисправности вентиляционных отверстий устраняются в сроки, указанные в приложении № 2. Вентиляционные отверстия необходимо регулярно очищать от мусора. Заделка вентиляционных отверстий не допускается.

4.6.4.9. Темные кровли рекомендуется окрашивать лакокрасочными составами светлых тонов, обладающими повышенными водоотталкивающими свойствами.

4.6.4.10. Стальные скатные кровли (особенно свесы) и желоба следует покрывать специальными составами, предотвращающими образование наледей.

#### 4.7. Окна, двери, световые фонари

4.7.1. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать:

исправное состояние окон, дверей и световых фонарей;

нормативные воздухо-изоляционные, тепло-изоляционные и звукоизоляционные свойства окон, дверей и световых фонарей;

периодическую очистку светопрозрачных заполнений.

4.7.2. Неисправности заполнений оконных и дверных проемов:

неплотности по периметру оконных и дверных коробок; зазоры повышенной ширины в притворах переплетов и дверей; разрушение замазки в фальцах; отслоение штапиков; отсутствие или износ уплотняющих прокладок; загнивание и коробление элементов заполнений; ослабление сопряжений в узлах переплетов и дверных полотен; недостаточный уклон и некачественная заделка краев оконных сливов; отсутствие и ослабление крепления стекол и приборов, отслоение и разрушение окраски оконных коробок, переплетов и дверных полотен; засорение желобов в коробке для стока конденсата, промерзание филенок балконных дверей; проникание атмосферной влаги через заполнение проемов; щели в соединениях отдельных элементов между собой; обледенение отдельных участков окон и балконных дверей, приточных отверстий вентиляционных приборов под подоконниками в крупнопанельных домах следует устранять по мере их накопления, не допуская дальнейшего развития.

4.7.3. Зазоры между стеной и коробкой, создающие высокую воздухопроницаемость или проникание атмосферной влаги, надлежит уплотнять специальными упругими материалами (вилатермом, пороизолом, просмоленной или смоченной в цементном молоке паклей) с обжатием не менее 30 - 50% с последующей заделкой цементным раствором.

4.7.4. Окраску оконных переплетов и дверных полотен следует возобновлять не реже чем через шесть лет (преимущественно совмещать с ремонтом фасада). Окраску световых фонарей с наружной и внутренней стороны следует производить через каждые пять лет.

Весной (после отключения систем отопления) и осенью (до начала отопительного сезона) внутренние и наружные поверхности остекления окон, балконных дверей и входных дверей в подъезды следует очищать от загрязнений, как правило, химическими средствами, а фанерованные дубовым шпоном двери следует периодически циклевать и покрывать лаком.

Все детали входных дверей из цветных или нержавеющей металлов (петли, ручки, нашивные листы, рейки у стекол) должны периодически

ски по мере загрязнения очищаться до блеска, а повреждения - устраняться.

4.7.5. Поврежденную и отслоившуюся по периметру дверных проемов штукатурку следует восстанавливать, а на полу устанавливать дверной останок с необходимым зазором между дверью и стеной.

4.7.6. Стекла входных дверей в подъезд должны быть, как правило, армированные, закрепленные на эластичных резиновых прокладках или защищены решетками.

4.7.7. Заполнения оконных и дверных проемов, подвергшиеся значительному износу (вследствие гниения, коробления, разрушения в узлах и т.п.), должны заменяться новыми, проантисептированными аналогичной конструкции и формы с однотипными приборами. Все поверхности, соприкасающиеся с каменными стенами, должны быть изолированы.

4.7.8. Спаренные балконные двери с низкими теплотехническими качествами следует утеплять укладкой между филенками слоя эффективного теплоизоляционного материала: поролон (пенополиуретан), антисептированный оргалит, минеральный войлок и т.п.

Окна и балконные двери с двойным остеклением в районах с расчетной температурой наружного воздуха минус 30 град. С и ниже необходимо при капитальном ремонте со стороны помещений дополнять третьим переплетом в соответствии с установленными требованиями.

4.7.9. Уплотняющие прокладки (из полушерстяного шнура, губчатой резины или поролон (пенополиуретана) в притворах оконных переплетов и балконных дверей следует заменять каждые шесть лет. Прокладки должны устанавливаться после окраски переплетов (полотен). Окраска прокладок не допускается.

4.7.10. Изменять рисунок переплета; окрашивать заполнения оконных и дверных проемов снаружи; замазывать и клеивать бумагой притворы спаренных переплетов и балконных дверей на зимний период при отсутствии в них форточек или открывающихся фрамуг; применять серную кислоту, хлорную известь и другие гигроскопические материалы для осушки межрамных пространств окон с раздельными переплетами не допускается.

#### 4.8. Лестницы

4.8.1. Неисправное состояние лестниц (коррозия металлических косоуров, повышенные прогибы площадок и маршей, неплотное прилегание площадок и маршей к стенам, трещины, выбоины, отслоения пола в лестничных

площадках и ступенях, углубления в ступенях от истирания, ослабление крепления ограждений, поручней и предохранительных сеток, повреждение перил, загнивание древесины, недостаточная прочность креплений тетив к подкосоурным балкам и т.п.) следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения.

4.8.2. Металлические элементы лестниц следует периодически через каждые пять-шесть лет окрашивать, предварительно очищая поверхности от ржавчины.

Металлические косоуры должны быть оштукатурены или окрашены краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час.

4.8.3. При прогибах лестничных маршей и площадок, превышающих допускаемые нормы (в случае увеличивающейся деформации), работники организации по обслуживанию жилищного фонда должны усиливать несущие элементы лестниц (по проекту), предварительно приняв меры по безопасности эксплуатации лестниц.

4.8.4. Заделку трещин, углублений, выбоин и окол в конструкциях лестниц следует производить по мере появления дефектов с применением материалов, аналогичных материалу конструкций. Потерявшие прочность лестничные ступени в разборных маршах должны быть заменены новыми.

Зазоры между лестничным маршем и стеной следует заделывать цементным раствором. Исправлять сколы в валиках проступей рекомендуется путем применения готовых вставок или бетонирования на месте.

В каменных ступенях поврежденные места следует вырубать и заделывать вставками из камня.

4.8.5. Замена поврежденных и закрепление отслоившихся керамических плиток на лестничных площадках новыми должна производиться немедленно после обнаружения дефектов.

4.8.6. Деревянные поручни, имеющие трещины и искривления, следует заменять новыми. Мелкие повреждения (заусенцы, неровная поверхность) следует устранять путем зачистки поверхности или замены отдельных негодных частей вставками с последующей отделкой поручня.

Поврежденные участки поливинилхлоридного поручня следует вырезать и заменять новыми такой же формы и такого же цвета. Стыки вставок поручня должны быть сварены и зачищены.

4.8.7. Пришедшие в ветхое состояние тетивы, покрытия лестничных площадок, ступени и поврежденные части ограждений необходимо заменять, а расшатавшиеся ограждения укреплять.

4.8.8. При проведении капитального ремонта лестниц предусматривать устройство пандусов.

4.8.9. Окраску конструкций лестниц следует производить через каждые пять лет.

4.8.10. Входные крыльца должны отвечать требованиям:

осадка стен и пола крылец не допускается более чем на 0,1 м;

стены крылец, опирающиеся на отдельно стоящие фундаменты, не должны иметь жесткой связи со стенами здания;

проветриваемое подполье или пространство под крыльцами должно быть открыто для осмотра;

козырьки над входами и ступени крылец следует очищать при снегопадах не допуская сползания снега;

не допускается попадание воды в подвал или техподполье из-за неисправности отстойки или водоотводящих устройств под крыльцами.

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

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

4.8.13. Элементы лестницы:

минимально допустимое значение опирания на бетонные и металлические поверхности - 50 мм, на кирпичную кладку - 120 мм;

допустимое нарушение горизонтальности лестничных площадок - не более 10 мм, а ступеней лестниц - не более 4 мм;

отклонение перил от вертикали - не более 6 мм.

4.8.14. Лестничные клетки:

должно быть исправным остекление; наличие фурнитуры на окнах и дверях (ручки, скобянка), освещение лестничной клетки;

помещение должно регулярно проветриваться, температура воздуха - не менее +16 град. С;

должна быть обеспечена регулярная уборка: обметание окон, подоконников, отопительных приборов - не реже 1 раза в 5 дней; стены - не менее 2 раз в месяц; мытье - не реже 1 раза в месяц;

рекомендуется перед наружными входными дверями устанавливать скребки и металлические решетки для очистки обуви от грязи и снега;

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

4.8.15. Запрещается использовать лестничные помещения (даже на короткое время) для складирования материалов, оборудования и инвентаря, устраивать под лестничными маршами кладовые и другие подсобные помещения.

Задвижки, электрощитовые и другие отключающие устройства, расположенные на лестнице, должны находиться в закрытых шкафах, ключи от которых хранятся у диспетчера организации по обслуживанию жилищного фонда.

4.9. Печи

4.9.1. Требования при эксплуатации печей

4.9.1.1. При эксплуатации отопительных печей (аппаратов), работающих на твердом и газообразном топливе, следует руководствоваться соответствующими нормативными актами.

4.9.1.2. Неисправности печей, причины их появления и методы устранения приведены в приложении № 10.

4.9.1.3. Неисправности печей: неравномерный нагрев поверхностей, трещины в печах и трубах, щели вокруг разделки и выпадение из нее кирпичей, плохая тяга, перегревание и разрушение топливной камеры и дымоходов, повреждение топочной арматуры и ослабление ее в кладке, разрушение бортовых и оголовков труб, а также обледенение оголовков дымовых газовых труб следует устранять по мере выявления недостатков, не допуская ухудшения состояния конструкций.

4.9.1.4. Неисправности печей и кухонных очагов, вызывающие нарушения противопожарных требований и утечку газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (газоходов), должны быть устранены немедленно, остальные - до начала отопительного сезона.

4.9.1.5. Перекладка старых печей и кухонных очагов должна производиться по более совершенным конструктивным схемам.

4.9.1.6. Очистку от сажи дымоходов и труб печей следует производить перед началом и в течение отопительного сезона через каждые три месяца.

4.9.1.7. Переустройство печей и кухонных очагов с дровяного на минеральное или газообразное топливо допускается производить при соблюдении установленных требований по переустройству печей и кухонных очагов.

4.9.1.8. Пользование печами на газовом топливе, оборудованными эжекционными горелками с автоматикой или газогорелочными устройствами типа ГДБ-1,5 и ГК-17, допускается нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений при условии предварительного инструктирования их работниками организаций по обслуживанию газового хозяйства.

4.9.1.9. Профилактическое обслуживание и ремонт оборудования газовых печей производятся специализированной организацией газового хозяйства.

4.9.1.10. Перед началом отопительного сезона комиссия в составе представителей специализированной организации газового хозяйства, организации по обслуживанию жилищного фонда и представителя пожарного надзора по очистке труб проверяет газовые отопительные печи и их оборудование, а также дымоходы и трубы.

4.9.1.11. Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать своевременное удаление наледей в оголовках дымовых и газовых и восстановление защитных устройств от проникания в каналы атмосферных осадков, а также эксплуатацию печей по соответствующим правилам и нормам.

4.9.1.12. Печи и очаги должны иметь предтопочные листы, а также разделки от дымоходов до деревянных конструкций, соответствующие нормам проектирования.

4.9.1.13. Запрещено устраивать в чердачных помещениях горизонтальные боровы, а также разделки от дымоходов до деревянных конструкций соответственно нормам проектирования.

4.9.1.14. Эксплуатация печей и очагов со сквозными трещинами в кладке и неисправными дверцами не допускается.

4.9.1.15. Сушить и держать дрова, уголь и другие горючие материалы на печках и в кухонных очагах, а также у топок печей не допускается.

4.9.1.16. Пользоваться легковоспламеняющимися жидкостями (керосином, бензином, денатуратом и др.) для растопки печей и очагов, а также топить углем, коксом и другими видами топлива печи и очаги, не приспособленные для этого топлива, не допускается.

4.9.1.17. Хранить незатушенные угли и золу в сгораемой или металлической посуде, установленной на сгораемой подставке, не допускается.

4.9.1.18. Задвижки в печах следует закрывать при полном сгорании топлива.

4.9.1.19. Вентиляционные каналы использовать в качестве дымоходов не допускается.

4.9.1.20. Антенны радиоприемников и телевизоров крепить к дымовым трубам не допускается.

4.9.1.21. Устройство и использование временных печей допускается при наличии разрешения организации по содержанию жилищного фонда.

4.9.1.22. Непрерывная топка печей дровами более 3 ч (за исключением печей длительного горения) не допускается.

#### 4.10. Специальные мероприятия

4.10.1. Контроль состояния металлических закладных деталей, защита конструкций и трубопроводов от коррозии.

4.10.1.1. К выборочному первому вскрытию конструктивных узлов следует приступать через 20 - 25 лет после сдачи дома в эксплуатацию. При незначительных коррозионных поражениях стальных деталей дальнейшее наблюдение за состоянием стальных элементов должно осуществляться через каждые 10 - 15 лет (частично в узлах, вскрывавшихся ранее, частично в других узлах, вскрываемых вновь), значительных коррозионных поражениях стальных деталей - не позднее чем через 5 лет.

В случае обнаружения деталей, площадь поперечного сечения которых вследствие повреждения коррозией уменьшилась более чем на 30%, необходимо вскрыть аналогичные узлы в здании в количестве не менее трех.

4.10.1.2. Вскрывать в первую очередь следует несущие закладные детали, находящиеся в наиболее неблагоприятных температурно-влажностных условиях эксплуатации, а также в местах, где на поверхности конструкций имеются трещины, отслоения защитного слоя, коричневые ржавые пятна.

4.10.1.3. Работы по вскрытию и заделке конструкций организовываются организацией по обслуживанию жилищного фонда с привлечением строительно-монтажной и проектной организации.

4.10.1.4. Температурно-влажностный режим, паро-, гидроизоляционная защита конструкций и помещений, в которых установлены трубопроводы, осушение прилегающего к зданию участка местности, прокладка трубопроводов в каналах, защищенных от увлажнения, снижение влияния блуждающих токов и выполнение мероприятий по защите от них подземных трубопроводов, включающих устройство и периодическое восстановление защитных покрытий конструкций и трубопроводов, подавление и

отвод коррозионных токов (катодная и протекторная защита, дренаж блуждающих токов), антикоррозийная защита конструкций и трубопроводов должны удовлетворять установленным требованиям.

4.10.2. Защита конструкций от увлажнения и контроль герметизации межпанельных стыков в полносборных зданиях

4.10.2.1. Организации по обслуживанию жилищного фонда в процессе эксплуатации жилых домов должны регулярно осуществлять мероприятия по устранению причин, вызывающих увлажнение ограждающих конструкций (поддержание надлежащего температурно-влажностного режима и воздухообмена в жилых и вспомогательных помещениях, включая чердаки и подполья; содержание в исправном состоянии санитарно-технических систем, кровли и внутренних водостоков, гидро- и пароизоляционных слоев стен, перекрытий, покрытий и пола, герметизации стыков и швов полносборных зданий, утепление дефектных ограждающих конструкций, тепло- и пароизоляции трубопроводов, на поверхности которых образуется конденсат, обеспечение бесперебойной работы дренажей, просушивание увлажненных мест, содержание в исправном состоянии отмосток и водоотводящих устройств и др.).

4.10.2.2. Предупреждение поступления грунтовых вод в подвалы (техподполья), устранение отсыревания нижней части стен (цоколей) вследствие воздействия грунтовой влаги должны производиться путем восстановления или устройства вновь горизонтальной и вертикальной гидроизоляции фундаментов, цоколя и пола подвала, инъецирования в кладку гидрофобизирующих составов, создающих в стене водонепроницаемую зону, устройства осушающих галерей, дренажной системы, применения электроосмотических и других методов.

4.10.2.3. Дренажи необходимо очищать: не реже двух раз в год в первые два - три года эксплуатации, один раз в три года (в зависимости от грунта) в последующий период эксплуатации.

4.10.2.4. Здания, расположенные в зоне разлива рек, должны быть оборудованы защитными стенами у оконных проемов, входов в подвал, поднятыми выше максимального уровня паводковых вод.

4.10.2.5. Впадины и трещины в покрытиях и на водоотводящих устройствах придомовой территории должны быть заделаны, а выпуклости на путях стока воды - срезаны. Просадки, образовавшиеся в местах прокладки инженер-

ных сетей (водопровода, канализации, тепло-трасса и т.д.) или в насыпных грунтах, необходимо немедленно засыпать песчаным грунтом с послойным трамбованием, а покрытие - восстановить. Уклоны участков зеленых насаждений (газонов, придомовых садов и др.) должны быть в пределах 0,04 - 0,11, открытых поверхностей придомовой территории - не менее 0,05, кюветов - не менее 0,04.

Организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны обеспечивать постоянный доступ к смотровым колодцам водопровода, теплосети, телефонной сети и другим инженерным сетям, находящимся на ее территории.

4.10.2.6. Кюветы, лотки и другие водоотводящие устройства, люки, расположенные в пределах придомовых участков, необходимо очищать от земли, мусора, травы ежегодно.

4.10.2.7. Работы по комплексной защите крупнопанельных зданий от увлажнения атмосферными осадками следует выполнять с интервалом шесть - восемь лет. В комплексе работ по защите конструкций от увлажнения целесообразно включать герметизацию стыков, гидрофобизацию наружных поверхностей панелей, герметизацию окон и их сопряжений со стенами, организацию водоотводов с балконов, лоджий и оконных заполнений, гидроизоляцию примыкающих к наружным стенам участков кровель.

4.10.2.8. Неисправности герметизации стыков (раковины, наплавы, щели, поврежденные участки, занижение толщины герметика, плохая адгезия его к поверхности бетона, ползучесть, а также воздухопроницаемость стыков) должны устраняться по мере выявления, не допуская дальнейшего ухудшения герметизации.

4.10.2.9. Контроль (выборочный) за состоянием герметизации стыков наружных стен полносборных зданий и сопряжений по периметру оконных и дверных блоков должен производиться: первый - через три года после герметизации, последующие - через пять лет.

4.10.2.10. Параметры качества заделки, количественные показатели воздухопроницаемости стыков должны отвечать требованиям проекта и соответствующих нормативных актов.

4.10.2.11. Производить ремонтные работы, вызывающие повреждение гидроизоляционных устройств, без наличия технической документации, предусматривающей восстановление защитных свойств гидроизоляции, запрещается.

4.10.3. Защита деревянных конструкций от разрушения домовыми грибами и дереворазрушающими насекомыми

4.10.3.1. Объем работ по защите деревянных конструкций от разрушения домовыми грибами и дереворазрушающими насекомыми определяется организацией по обслуживанию жилищного фонда с привлечением для выполнения этой работы специализированных организаций.

4.10.3.2. Организации по обслуживанию жилищного фонда должны в процессе эксплуатации зданий выполнять предупредительные (профилактические) меры по своевременному устранению источников увлажнения древесины, создавать конструкциям осушающий режим, восстанавливать гидроизоляцию, производить антисептирование и др. Во время ремонта следует использовать сухие органические материалы, защищать конструкции паро-гидроизоляционными слоями, устранять вентилируемые воздушные прослойки, создающие осушаемый режим, производить антисептирование конструкций и их элементов.

Пораженные дереворазрушителями элементы стен должны быть заменены новыми с выполнением работ по антисептированию и гидроизоляции.

4.10.3.3. Работы по ликвидации выявленных очагов поражений и по выполнению защитных мероприятий следует производить в соответствии с установленными требованиями.

Если обнаружено снижение прочности несущих элементов конструкций из органических материалов, следует установить причины, при необходимости заменить поврежденные участки конструкций, усилить их в зависимости от состояния материалов, антисептировать и покрыть огнезащитными красками.

4.10.4. Снижение шумов и звукоизоляция помещений.

4.10.4.1. Неисправности звукоизоляции ограждающих конструкций, звукоизолирующих прокладок в полах, перекрытиях и их примыканиях к стенам и перегородкам, в заполнениях оконных и дверных проемов, гильз в местах пересечения трубопроводами, стен, перегородок, перекрытий, жесткого крепления оборудования к стенам, перекрытиям, недостаточная изоляция перекрытий от ударного шума, неудовлетворительная регулировка и установка оборудования, механизмов и приборов, в том числе встроенных производств и т.п. должны своевременно выявляться и устраняться при текущем и капитальном (по проекту) ремонтах.

4.10.4.2. Снижение уровня шума и вибрации, проникающих в помещения через ограждающие конструкции (стены, перегородки, перекрытия), повышение звукоизоляции конструк-

ций необходимо осуществлять в соответствии с установленными требованиями.

4.10.4.3. Повышение звукоизоляции от воздушного и ударного шумов ограждающих конструкций жилого дома (межквартирных стен и перегородок, лестничных клеток, междуэтажных перекрытий, перекрытий под подвальной или цокольным этажом и помещениями, размещенными на чердаке), а также по устранению (снижению) шумов от работы инженерного оборудования и встроенных производств должно производиться в процессе капитального ремонта дома по соответствующему проекту.

4.10.4.4. Входные наружные двери в подъездах дома, как правило, должны иметь дверные закрыватели с амортизаторами, обеспечивающими плотное бесшумное закрывание дверей. Двери и лифтовые кабины должны быть оборудованы устройствами, обеспечивающими их бесшумную работу.

4.10.4.5. Жилая застройка должна быть отделена от железнодорожной линии и станции защитной зоной шириной не менее 200 м; для железнодорожных линий I и II категорий - не менее 150 м; для железнодорожных линий III и IV категорий и не менее 100 м от станционных путей, считая от оси крайнего железнодорожного пути. При размещении железнодорожной линии в выемке или устройства вдоль линии шумозащитных экранов минимальные значения ширины защитной зоны могут быть уменьшены на основании акустического расчета, но не более чем 50 м.

4.10.4.6. Использование зеленых насаждений для снижения шума в жилой застройке при густолистных посадках со смыкающейся кроной высотой не менее 5 м и шириной не менее 10 м снижает уровень звука от 4 до 12 дБ.

4.10.4.7. При расположении жилых зданий вдоль железнодорожной магистрали следует устраивать шумозащитные экраны, насыпи, выемки, валы, стенки-барьеры или здания - экраны различного функционального назначения, размещаемые на прилегающей территории (гаражи, здания нежилого назначения и т.п.) в сочетании с зелеными насаждениями.

4.10.4.8. Выбор тех или иных средств защиты от шума, определение необходимости и целесообразности их применения следует производить на основе акустического расчета, уровня звука на территории жилой застройки.

4.10.4.9. Необходимая акустическая эффективность экранов обеспечивается варьированием их высоты, длины, расстояния между источником шума и экрана.



4.10.4.10. Ориентировочные величины снижения шумов различными экранами-стенками на высоте 1,5 м от уровня территории при расстоянии между краем проезжей части и здания, равном 9 м, приведены в таблице 4.2.

Таблица 4.2

Расстояние между экраном и расчетной точкой	Высота экрана, м	Снижение уровня звука экраном
10	2	7
	4	12
	6	16
20	2	7
	4	12
	6	15
50	2	7
	4	11
	6	14
100	2	7
	4	11
	6	13

4.10.5. Теплоизоляция ограждающих конструкций

4.10.5.1. Теплоизоляцию ограждающих конструкций жилых зданий следует устраивать в соответствии с действующими нормативными документами.

4.10.5.2. Теплозащиту дефектных участков стен и крыш необходимо осуществлять путем:

устранения неисправностей в ограждающих конструкциях, способствующих увлажнению атмосферной (особенно через стыки панелей), бытовой и грунтовой влагой и повышению инфильтрации;

просушки отсыревших участков стен и крыш;

утепления участков ограждающих конструкций с недостаточным сопротивлением теплопередачи (по расчету) дополнительным утепляющим слоем, устройством вертикальных скосов в местах сопряжения наружных стен между собой и с чердачными перекрытиями (покрытиями), установки стояков отопления в наружных углах и др.;

просушки или замены (в случае целесообразности) отсыревшего утеплителя на более эффективный;

восстановления герметизации стыковых соединений панелей, сопряжений стен с оконными блоками, балконными плитами и отделкой стен;

ремонта кровельного покрытия.

При капитальном ремонте или реконструкции зданий допускается устраивать специальную систему вентиляции чердачных помещений и подкровельного пространства бесчердачных крыш.

## V. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И РЕМОНТ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ

### 5.1. Теплоснабжение

5.1.1. Системы теплоснабжения (котельные, тепловые сети, тепловые пункты, системы отопления и горячего водоснабжения) жилых зданий должны постоянно находиться в технически исправном состоянии и эксплуатироваться в соответствии с нормативными документами по теплоснабжению (вентиляции), утвержденными в установленном порядке.

5.1.2. Организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны:

проводить с эксплуатационным персоналом и населением соответствующую разъяснительную работу;

своевременно производить наладку, ремонт и реконструкцию инженерных систем и оборудования;

совершенствовать учет и контроль расхода топливно-энергетических ресурсов и воды путем оснащения тепловых узлов зданий современными контрольно-измерительными приборами и приборами учета (теплосчетчики и водосчетчики), установки поквартирных водо- и газосчетчиков и обеспечивать их сохранность и работоспособность;

внедрять средства автоматического регулирования и диспетчеризацию систем;

широко использовать прогрессивные технические решения и передовой опыт эксплуатации.

Реконструкция, капитальный ремонт и наладка систем должна производиться, как правило, специализированными монтажными и наладочными организациями.

5.1.3. Для надежной и экономичной эксплуатации систем теплоснабжения организуется своевременное проведение планово-предупредительного ремонта и содержание в исправности:

генераторов тепла (котельных) с разработкой режимных карт работы котлов, обеспечением их высококачественным топливом, необходимым для данных типов котлов, подачей требуемого количества и качества теплоносителя для отопления, вентиляции и горячего водоснабжения жилых зданий в соответствии с

требуемым графиком регулирования температуры и расхода воды в тепловых сетях;

внешних теплопроводов (внутриквартальных тепловых сетей) с расчетным расходом теплоносителя и требуемыми параметрами (температурой и давлением воды в трубопроводах) при минимальных потерях;

центральных и индивидуальных тепловых пунктов с системами автоматического регулирования расхода тепла;

системы отопления с подачей теплоносителя требуемых параметров во все нагревательные приборы здания по графику регулирования температуры воды в системе отопления (приложение № 11);

системы горячего водоснабжения с подачей горячей воды требуемой температуры и давления во все водоразборные точки;

системы вентиляции, обеспечивающей в помещениях нормируемый воздухообмен, при минимальных расходах тепла на нагрев воздуха, инфильтрующегося через окна и двери, и приточного воздуха в системах с механической вентиляцией и воздушным отоплением;

тепловой изоляции трубопроводов горячей воды, расположенных в подземных каналах, подвалах, чердаках, а также в санитарно-технических кабинах.

5.1.4. Выявленные аварии во внутриквартальных тепловых сетях (до колодца или до тепловой камеры) должны немедленно устраняться (с принятием мер безопасности).

5.1.5. Организации, обслуживающие жилищный фонд, за месяц до окончания текущего отопительного периода должны разработать, согласовать с теплоснабжающей организацией и утвердить в органах местного самоуправления графики работ по профилактике и ремонту тепловых сетей, тепловых пунктов и систем теплоснабжения с извещением жителей за два дня об остановке.

Ремонт тепловых сетей, тепловых пунктов и систем теплоснабжения следует производить одновременно в летнее время. Рекомендуемый срок ремонта, связанный с прекращением горячего водоснабжения, - 14 дней. В каждом конкретном случае продолжительность ремонта устанавливается органами местного самоуправления.

5.1.6. Испытания на прочность и плотность оборудования систем отопления, вентиляции, горячего водоснабжения и центрального кондиционирования должны производиться ежегодно после окончания отопительного периода для выявления дефектов, а также перед нача-

лом отопительного периода после окончания ремонта.

Испытания на прочность и плотность водяных систем производятся пробным давлением, но не ниже:

элеваторные узлы, водоподогреватели систем отопления, горячего водоснабжения - 1 Мпа (10 кгс/см<sup>2</sup>);

системы отопления с чугунными отопительными приборами, стальными штампованными радиаторами - 0,6 Мпа (6 кгс/см<sup>2</sup>), системы панельного и конвекторного отопления - 1 Мпа (10 кгс/см<sup>2</sup>);

системы горячего водоснабжения - давлением, равным рабочему в системе плюс 0,5 Мпа (5 кгс/см<sup>2</sup>), но не более 1 Мпа (10 кгс/см<sup>2</sup>);

для калориферов систем отопления и вентиляции - в зависимости от рабочего давления, устанавливаемого техническими условиями завода-изготовителя.

Минимальная величина пробного давления при гидравлическом испытании должна составлять 1,25 рабочего давления, но не менее 0,2 Мпа (2 кгс/см<sup>2</sup>).

Испытание на прочность и плотность узла управления и системы теплоснабжения производится при положительных температурах наружного воздуха. При температуре наружного воздуха ниже нуля проверка плотности допускается в исключительных случаях. Температура внутри помещений при этом должна быть не ниже +5 град. С.

Испытание на прочность и плотность производится в следующем порядке:

система теплоснабжения заполняется водой с температурой не выше 45 град. С, полностью удаляется воздух через воздухопускные устройства в верхних точках;

давление доводится до рабочего и поддерживается в течение времени, необходимого для осмотра всех сварных и фланцевых соединений, арматуры, оборудования, приборов, но не менее 10 мин.;

если в течение 10 мин. не выявляются какие-либо дефекты, давление доводится до пробного (для пластмассовых трубопроводов время подъема давления до пробного должно быть не менее 30 мин.).

Испытания на прочность и плотность производятся раздельно.

Системы считаются выдержавшими испытание, если во время их проведения:

не обнаружены потения сварных швов или течи из нагревательных приборов трубопроводов, арматуры и другого оборудования;

при испытаниях на прочность и плотность водяных систем в течение 5 мин. падение давления не превысило 0,02 МПа (0,2 кгс/см<sup>2</sup>);

при испытаниях на прочность и плотность систем панельного отопления падение давления в течение 15 мин. не превысило 0,01 (0,1 кгс/см<sup>2</sup>);

при испытаниях на прочность и плотность систем горячего водоснабжения падение давления в течение 10 мин. не превысило 0,05 МПа (0,5 кгс/см<sup>2</sup>); пластмассовых трубопроводов: при падении давления не более чем на 0,06 МПа (0,6 кгс/см<sup>2</sup>) в течение 30 мин. и при дальнейшем падении в течение 2 часов не более чем на 0,02 МПа (0,2 кгс/см<sup>2</sup>).

Для систем панельного отопления, совмещенных с отопительными приборами, величина пробного давления не должна превышать предельного пробного давления для установленных в системе отопительных приборов.

Результаты испытаний оформляются актами.

Если результаты испытаний на прочность и плотность не отвечают приведенным условиям, необходимо выявить и установить утечки, после чего провести повторное испытание системы.

При испытании на прочность и плотность применяются пружинные манометры класса точности не ниже 1,5 с диаметром корпуса не менее 160 мм, шкалой на номинальное давление около 4/3 измеряемого, ценой деления 0,01 МПа (0,1 кгс/см<sup>2</sup>), прошедшие проверку и опломбированные госповерителем.

## 5.2. Центральное отопление

5.2.1. Эксплуатация системы центрального отопления жилых домов должна обеспечивать:

поддержание оптимальной (не ниже допустимой) температуры воздуха в отапливаемых помещениях;

поддержание температуры воды, поступающей и возвращаемой из системы отопления в соответствии с графиком качественного регулирования температуры воды в системе отопления (приложение № 11);

равномерный прогрев всех нагревательных приборов;

поддержание требуемого давления (не выше допустимого для отопительных приборов) в подающем и обратном трубопроводах системы; герметичность;

немедленное устранение всех видимых утечек воды;

ремонт или замена неисправных кранов на отопительных приборах;

коэффициент смещения на элеваторном узле водяной системы не менее расчетного;

наладка системы отопления, ликвидация излишне установленных отопительных приборов и установка дополнительных в отдельных помещениях, отстающих по температурному режиму.

5.2.2. Предельное рабочее давление для систем отопления с чугунными отопительными приборами следует принимать 0,6 МПа (6 кгс/см<sup>2</sup>), со стальными - 1,0 МПа (10 кгс/см<sup>2</sup>).

5.2.3. Температура воздуха в помещениях жилых зданий в холодный период года должна быть не ниже значений, предусмотренных стандартами. При наличии средств автоматического регулирования расхода тепла с целью энергосбережения температуру воздуха в помещениях зданий в ночные часы от нуля до пяти часов допускается снижать на 2 - 3 град. С.

5.2.4. Слесари-сантехники должны следить за исправным состоянием системы отопления, своевременно устранять неисправности и причины, вызывающие перерасход тепловой энергии.

5.2.5. Увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации по обслуживанию жилищного фонда не допускается.

5.2.6. В помещении эксплуатационного персонала должны быть:

а) журнал регистрации работы систем отопления и горячего водоснабжения зданий;

б) график дежурств обслуживающего персонала;

в) остекленный стенд у стола дежурного с размещением на нем схем основных узлов и стояков (с указанием номеров квартир, в которых проходят эти стояки, запорно-регулирующей арматуры, воздухоотборников систем отопления и горячего водоснабжения);

г) инструкция по пуску, регулировке и опорожнению системы отопления и горячего водоснабжения, утвержденная главным инженером организации по обслуживанию жилищного фонда. В инструкции должна быть указана периодичность осмотра и ревизии всего оборудования и трубопроводов;

д) график температуры подающей и обратной воды в теплосети и в системе отопления в зависимости температуры наружного воздуха с указанием рабочего давления воды на вводе, статического и наибольшего допустимого давления в системе;

е) номера телефонов организации по обслуживанию жилищного фонда, теплоснабжающей организации (ТЭЦ, районной котельной и т.п.), аварийных служб, скорой медицинской помощи, пожарной охраны;

ж) инструмент, переносные светильники с автономным питанием, материал для проведения мелкого профилактического ремонта, спецодежда, полотенце, мыло и аптечка;

з) стенд для размещения ключей от подвалов и чердаков зданий;

и) журнал регистрации выдачи ключей обслуживающему персоналу, в котором указывается фамилия, имя, отчество получающего ключи, время выдачи и возврата ключей.

5.2.7. Эксплуатационный персонал в течение первых дней отопительного сезона должен проверить и произвести правильное распределение теплоносителя по системам отопления, в том числе по отдельным стоякам. Распределение теплоносителя должно производиться по температурам возвращаемой (обратной) воды по данным проектной или наладочной организации.

5.2.8. План (график) текущего и капитального ремонта должен включать гидравлические испытания, промывку, пробный пуск и наладочные работы с указанием сроков их выполнения.

План (график) должен быть согласован с теплоснабжающей организацией и утвержден органом местного самоуправления.

При ремонте пришедшие в негодность нагревательные приборы, трубопроводы, запорно-регулирующая арматура, воздуховыпускные устройства и другое оборудование должно быть заменено в соответствии с проектом или рекомендациями специализированной организации с учетом современного уровня выпускаемого оборудования.

5.2.9. Обнаруженные неисправности систем отопления должны заноситься в журнал регистрации. Вид проведенных работ по устранению неисправностей отмечается в журнале с указанием даты и фамилий персонала, проводившего ремонт. Выявленные дефекты в системе отопления должны учитываться при подготовке системы к следующему отопительному сезону.

5.2.10. Промывка систем теплоснабжения производится ежегодно после окончания отопительного периода, а также монтажа, капитального ремонта, текущего ремонта с заменой труб (в открытых системах до ввода в эксплуатацию системы также должны быть подвергнуты дезинфекции).

Системы промываются водой в количествах, превышающих расчетный расход теплоносителя в 3 - 5 раз, при этом должно достигаться полное осветление воды. При проведении гид-

ропневматической промывки расход воздушной смеси не должен превышать 3 - 5-кратного расчетного расхода теплоносителя.

Для промывки используется водопроводная или техническая вода.

Подключение систем, не прошедших промывку, а в открытых системах промывку и дезинфекцию, не допускается.

Диафрагмы и сопла гидроэлеваторов во время промывки системы отопления должны быть сняты. После промывки система сразу должна быть наполнена теплоносителем. Держать системы отопления опорожненными не допускается.

Теплообменники перед пуском системы следует очистить химическим или механическим способом.

5.2.11. Пробный пуск системы отопления следует производить после ее опрессовки и промывки с доведением температуры теплоносителя до 80 - 85 град. С, при этом удаляется воздух из системы и проверяется прогрев всех отопительных приборов.

Тепловые испытания водоподогревателей следует производить не реже одного раза в пять лет.

Начало и продолжительность пробных топок должны быть определены теплоснабжающей организацией, согласованы с органом местного самоуправления и доведены до сведения потребителей не позднее чем за трое суток до начала пробной топки.

5.2.12. Персонал организации по обслуживанию жилищного фонда должен систематически в течение отопительного сезона производить контроль за работой систем отопления.

5.2.13. Повышение давления теплоносителя (в том числе кратковременное) свыше допустимого при отключении и включении систем центрального отопления не допускается. Для защиты местных систем от аварийного повышения параметров теплоносителя от опорожнения в тепловых пунктах должны устанавливаться автоматические устройства.

Заполнение систем отопления следует производить через обратную линию с выпуском воздуха из воздухоотделителей или отопительных приборов. Давление, под которым подается вода в трубопроводы системы отопления, не должно превышать статическое давление данной системы более чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/см<sup>2</sup>) и предельно допустимое для отопительных приборов.

5.2.14. Время отключения всей системы или отдельных ее участков при обнаружении утечек воды и других неисправностей следует уста-

навливать в зависимости от температуры наружного воздуха длительностью до двух часов при расчетной температуре наружного воздуха.

5.2.15. Выпуск воздуха из систем центрального отопления через воздухоотборник автоматические удалители воздуха или воздуховыпускные краны на отопительных приборах следует производить периодически, каждый раз при падении давления на вводе ниже уровня статического давления данной системы, а также после ее подпитки, в соответствии с инструкцией (см. п. 5.2.6 г).

5.2.16. В местах присоединения стояков к разводящим трубопроводам на чердаках и в подвальных помещениях следует устанавливать маркировочные щитки в соответствии с ГОСТами.

Трубопроводы в тепловых пунктах, чердачных и подвальных помещениях должны быть окрашены и иметь соответствующие маркировочные щитки с указанием направления движения теплоносителя. Задвижки и вентили должны быть пронумерованы согласно схеме (проекту).

Наружная поверхность запорной арматуры должна быть чистой, а резьба смазана машинным маслом, смешанным с графитом.

5.2.17. Надежная эксплуатация систем водяного отопления должна обеспечиваться проведением следующих работ:

детальный осмотр разводящих трубопроводов - не реже одного раза в месяц;

детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы (насосы, магистральная запорная арматура, контрольно-измерительная аппаратура, автоматические устройства) - не реже одного раза в неделю;

систематическое удаление воздуха из системы отопления;

промывка грязевиков. Необходимость промывки следует устанавливать в зависимости от степени загрязнения, определяемой по перепаду давлений на манометре до и после грязевиков;

повседневный контроль за температурой и давлением теплоносителя.

5.2.18. Проверку исправности запорно-регулирующей арматуры следует производить в соответствии с утвержденным графиком ремонта, а снятие задвижек для внутреннего осмотра и ремонта (шабрения дисков, проверки плотности колец, опрессовки) - не реже одного раза в три года; проверку плотности закрытия и смену сальниковых уплотнителей регулировочных кранов на нагревательных приборах следует производить не реже одного раза в год

(запорно-регулирующие краны, имеющие дефект в конструкции должны заменяться на более совершенные).

5.2.19. Регулирующие органы задвижек и вентилей следует закрывать два раза в месяц до отказа с последующим открытием в прежнее положение.

5.2.20. Замена уплотняющих прокладок фланцевых соединений должна производиться при каждом разбалчивании фланцевых соединений, снятии арматуры.

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

Отопительные приборы и трубопроводы в квартирах и лестничных площадках должны быть окрашены масляной краской за два раза.

5.2.22. Трубопроводы и арматура систем отопления, находящиеся в неотопляемых помещениях, должны иметь тепловую изоляцию, исправность которой необходимо проверять не реже двух раз в год.

5.2.23. В местах перехода через трубопроводы (на чердаках, в подвалах или технических подпольях) необходимо устраивать переходные мостики без опирания на тепловую изоляцию трубопроводов.

5.2.24. На вводе в здание теплопроводов ЦО должна быть установлена запорная арматура, до и после нее - приборы КИП (манометры, термометры, приборы учета тепловой энергии и теплоносителя).

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

5.2.25. Обслуживающий персонал должен ежедневно заносить показания контрольно-измерительных приборов, установленных в тепловом пункте, в журнал регистрации.

Рекомендуется применение дистанционного управления и контроля из диспетчерского пункта.

5.2.26. Регистрация температуры и давления теплоносителя должна производиться по показаниям термометров и манометров, а расхода тепла - по показаниям теплосчетчиков.

5.2.27. Автоматическое регулирование подачи тепла в систему отопления следует производить регуляторами, установленными согласно проекту или по рекомендациям наладочной организации.

При реконструкции системы отопления рекомендуется предусматривать установку расширительных баков мембранного типа и ЦТП,

автоматическое пофасадное регулирование или установку индивидуальных автоматических регуляторов у отопительных приборов и автоматического регулятора расхода тепла на тепловом вводе здания.

Обслуживание автоматических регуляторов (настройка на требуемые параметры регулирования, периодическая чистка и др.) необходимо производить согласно инструкциям заводоизготовителей или требованиям проекта.

Осмотр технического состояния теплового пункта, оборудованного средствами автоматического регулирования, следует производить по графику, утвержденному специалистами организации по обслуживанию жилищного фонда, но не реже одного раза в сутки (при отсутствии диспетчерского контроля).

Проверку поддержания автоматическими регуляторами заданных параметров теплоносителя следует производить при каждом осмотре.

5.2.28. Пуск центробежных насосов в ручном режиме должен производиться при закрытой задвижке на нагнетании.

Перед каждым пуском насосов (при работе насоса не реже одного раза в сутки) следует проверять состояние насосного и другого связанного с ним оборудования и средств автоматизации.

При пуске насосов:

а) рабочие колеса центробежных насосов должны иметь правильное направление вращения - по направлению разворота корпуса;

б) не должно быть биения вала;

в) болты, крепящие центробежные насосы к основанию, должны быть надежно затянуты;

г) сальники насосов должны быть плотно набиты, подтянуты и не иметь сверхнормативных течей;

д) соединительная муфта агрегата должна быть ограждена съемным кожухом.

Пополнение смазки подшипников насосов должно производиться не реже одного раза в десять дней, а при консистентной смазке - не реже одного раза в три-четыре месяца.

Температура корпусов подшипников насосов не должна превышать 80 град. С, в другом случае необходимо заменить смазку.

5.2.29. Мягкие вставки и виброизолирующие основания насосов должны соответствовать проекту и находиться в исправном состоянии. Смену резиновых виброизоляторов и прокладок следует производить один раз в три года. Уровень шума в жилых помещениях от работающих насосов должен быть не выше санитарных норм.

5.2.30. При отрицательной температуре наружного воздуха, если прекратилась циркуляция воды в системе отопления и температура воды снизилась до +5 град. С, необходимо производить опорожнение системы отопления.

При отключении системы отопления от тепловой сети вначале следует закрывать задвижку на подающем трубопроводе. При закрытии задвижки необходимо убедиться, что давление в подающей сети должно сравняться с давлением в обратном трубопроводе, только после этого - на обратном.

5.3. Горячее водоснабжение

5.3.1. Расход воды на горячее водоснабжение жилых зданий должен обеспечиваться исходя из установленных норм.

Качество воды, подаваемой в системы горячего водоснабжения жилого дома, должно отвечать требованиям ГОСТов.

Температура воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 60 град. С в открытых системах горячего водоснабжения и не менее 50 град. С - в закрытых. Температура воды в системе горячего водоснабжения должна поддерживаться при помощи автоматического регулятора, установка которого в системе горячего водоснабжения обязательна. Температура воды на выходе из водоподогревателя системы горячего водоснабжения должна выбираться из условия обеспечения нормируемой температуры в водоразборных точках, но не более 75 град. С.

5.3.2. Инженерно-технические работники и рабочие, обслуживающие систему горячего водоснабжения, обязаны:

изучить систему в натуре и по чертежам;

обеспечить исправную работу системы, устраняя выявленные недостатки.

Инженерно-технические работники обязаны проинструктировать жителей обслуживаемых домов о необходимости своевременного сообщения об утечках и шумах в водопроводной арматуре, об экономном расходовании горячей воды и осуществлять контроль за выполнением этих требований.

5.3.3. Системы горячего водоснабжения здания, а также трубопроводы внутриквартирной сети по окончании ремонта следует испытывать на давление, равное 1,25 рабочего, но не выше 1,0 МПа (10 кгс/см<sup>2</sup>) и не ниже 0,75 МПа (7,5 кгс/см<sup>2</sup>).

5.3.4. Работа по ремонту систем горячего водоснабжения должна выполняться в соответствии с проектом и требованиями инструкций и правил. Трубы в системах следует применять,

как правило, оцинкованные. Магистралы и подводы системы должны быть проложены с уклоном не менее 0,002 с повышением в сторону точек водоразбора без образования прогибов. Конструкция подвесок креплений и подвижных опор для трубопроводов должна допускать свободное перемещение труб под влиянием изменения температуры.

После ремонта система должна быть испытана с участием лица, ответственного за безопасную эксплуатацию, с составлением соответствующего акта.

На вводе системы ГВС в здание должна быть установлена запорная арматура и приборы учета тепловой энергии и теплоносителя (термометры и манометры) до и после задвижек.

5.3.5. Давление в системе следует поддерживать 0,05 - 0,07 Мпа (0,5 - 0,7 кгс/см) выше статического давления.

Водонагреватели и трубопроводы должны быть постоянно наполненными водой.

5.3.6. Основные задвижки и вентили, предназначенные для отключения и регулирования системы горячего водоснабжения, необходимо два раза в месяц открывать и закрывать.

Открытие и закрытие указанной арматуры необходимо производить медленно.

Применение газовых клещей и обрезков труб для открывания задвижек, вентиля и кранов не допускается.

В процессе эксплуатации необходимо следить за отсутствием течей в стояках, подводках к запорно-регулирующей и водоразборной арматуре, устранять причины, вызывающие их неисправность и утечку воды.

5.3.7. Осмотр систем горячего водоснабжения следует производить согласно графику, утвержденному специалистами организации по обслуживанию жилищного фонда, результаты осмотра заносить в журнал.

5.3.8. Действие автоматических регуляторов температуры и давления систем горячего водоснабжения следует проверять не реже одного раза в месяц. В случае частого попадания в регуляторы посторонних предметов необходимо установить на подводящих трубопроводах фильтры.

Наладку регуляторов следует проводить в соответствии с инструкцией завода-изготовителя.

5.3.9. Эксплуатацию циркуляционных насосов систем горячего водоснабжения следует производить в соответствии с требованиями п. 5.2.29.

5.3.10. Перебои в горячем водоснабжении верхних этажей многоэтажного жилого дома необходимо устранять с участием специалистов проектной, наладочной или другой специализированной организации.

5.3.11. Для снижения теплотерь следует изолировать стояки систем горячего водоснабжения эффективным теплоизоляционным материалом.

5.3.12. Установку датчиков температуры и давления для контроля работы систем горячего водоснабжения следует, как правило, выполнять с выводом сигналов на диспетчерский пункт.

5.3.13. На вводе системы горячего водоснабжения должны быть установлены приборы учета (теплосчетчики или водосчетчики) с выводом показаний на диспетчерский пункт.

На трубопроводах, обслуживающих отдельные группы приборов, и на подводках к газовым водонагревателям установка диафрагм и регуляторов не допускается.

5.3.14. Калибр и пределы измерения водосчетчика должны соответствовать максимальному и минимальному количеству воды, идущему на водоразбор. В случае превышения объемов воды, проходящей через водомер, необходимо заменить его на водомер требуемых пределов измерения и допустимого перепада давлений на нем.

5.3.15. Устройства водоподготовки для систем горячего водоснабжения должны быть исправными и эксплуатироваться согласно разработанным проектной организацией рекомендациям или инструкциям завода-изготовителя.

#### 5.4. Децентрализованное теплоснабжение

5.4.1. Эксплуатация системы децентрализованного теплоснабжения жилого дома с крышной котельной должна обеспечивать:

поддержание оптимальной (не ниже допустимой) температуры воздуха в отапливаемых помещениях;

поддержание температуры воды, поступающей и возвращаемой из системы отопления в соответствии с графиком регулирования температуры воды в системе отопления;

поддержание требуемого давления (не выше допустимого для отопительных приборов) в подающем и обратном трубопроводах системы;

поддержание требуемой температуры и давления воды на горячее водоснабжение в соответствии с установленными нормами.

5.4.2. Все системы крышной котельной должны заполняться водой, исключая коррозионные повреждения и отложения накипи.

Перед подключением к котельной отопительной системы следует ее предварительно промыть гидродневматическим или химическим способом для удаления скопившейся грязи и накипи.

5.4.3. Умягчение и химводоочистка воды должны производиться в соответствии с проектом или рекомендациями наладочной организации.

5.4.4. Давление газа в газопроводе в помещении котельной не должно превышать 5 кПа.

5.4.5. Газопровод должен подводиться к котельной по наружной стене здания открыто в местах, удобных для обслуживания и исключающих возможность его повреждения.

Газопроводы не должны пересекать вентиляционные решетки, оконные и дверные проемы. На газопроводах должны быть продувочные трубопроводы диаметром не менее 20 мм. Концы продувочных трубопроводов должны быть защищены от попадания в них атмосферных осадков.

Запорная арматура на продувочном газопроводе должна постоянно находиться в открытом положении. Продувать газопроводы теплогенераторов через горелочные устройства запрещается.

5.4.6. Газопроводы в помещении котельной должны быть проложены открыто, по всей длине газопроводов должен быть обеспечен доступ для регулярного осмотра и контроля.

Внутренние газопроводы и теплогенераторы должны подвергаться техническому осмотру не реже 1 раза в месяц, текущему ремонту - не реже 1 раза в год.

5.4.7. Места установки отключающей и регулирующей арматуры должны иметь искусственное освещение.

5.4.8. Высота выступающей части дымоотвода крышной котельной над плоской крышей должна быть не менее 1,2 м, для неплоской крыши дымоотвод должен выступать над коньком крыши на 0,8 м, а если расстояние до соседнего здания не превышает 3 м, то дымоотвод должен на 0,8 м выступать над уровнем крыши этого соседнего здания.

Дымовые трубы должны подвергаться периодической проверке и очистке не реже одного раза в год.

5.4.9. Допустимые уровни звукового давления и уровня звука в котельной в процессе эксплуатации не должны превышать 60 дБ.

Ограждающие конструкции крышной котельной должны обеспечивать допустимый уровень шума в помещениях, расположенных

под котельной, а в прилегающих к крышной котельной квартирах не выше 35 дБ.

5.4.10. Крышная котельная должна быть оборудована молниезащитой.

Все детали котельного оборудования, которые при аварийном состоянии могут оказаться под напряжением, должны иметь защитное заземление с занулением.

Теплогенераторы, к которым подведено напряжение, ремонтировать воспрещается.

5.4.11. Пол котельной должен иметь гидроизоляцию, рассчитанную на высоту залива водой до 10 см.

5.4.12. Эксплуатация котельной производится без постоянного нахождения обслуживающего персонала. Осмотр состояния оборудования котельной и контроль за нормальным функционированием должен производиться не реже одного раза в сутки.

При наличии диспетчеризации показания приборов крышной котельной следует вывести на диспетчерский пункт.

5.4.13. Ремонт оборудования, КИП и автоматики крышной котельной должен производиться по утвержденному графику специализированной теплоснабжающей организацией.

5.4.14. При останове теплогенераторов температура воздуха в помещении котельной не должна опускаться ниже 10 град. С.

Вентиляция котельной должна быть независимой от вентиляции зданий.

5.4.15. При утечке газа из приборов и аппаратов, а также при неисправности автоматики безопасности, дымоходов, вентиляционных каналов, разрушении оголовков труб следует отключить соответствующие установки от действующего газопровода с установкой заглушки.

5.4.16. Работы по регулировке и ремонту систем автоматизации, противоаварийной защиты и сигнализации в условиях загазованности запрещаются.

5.5. Внутренние устройства газоснабжения

5.5.1. Пользователь обязан обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность эксплуатируемых внутренних устройств газоснабжения. А также немедленно сообщать энергоснабжающей организации об авариях, о пожарах, неисправностях приборов учета газа и об иных нарушениях, возникающих при пользовании газом в быту.

5.5.2. Монтаж и демонтаж газопроводов, установка газовых приборов, аппаратов и другого газоиспользующего оборудования, присоединение их к газопроводам, системам поквартир-



ного водоснабжения и теплоснабжения производится специализированными организациями.

5.5.3. Самовольная перекладка газопроводов, установка дополнительного и перестановка имеющегося газоиспользующего оборудования не допускаются. Работы по установке дополнительного оборудования выполняет специализированная организация по согласованию с газоснабжающей организацией.

5.5.4. Вопросы перевода на газовое топливо отопительных и отопительно-варочных печей должна рассматривать организация по обслуживанию жилищного фонда после проведения обследования печей и дымоходов комиссией с участием представителей пожарного надзора.

5.5.5. Эксплуатация внутренних устройств газоснабжения домов или в отдельных квартирах и помещениях не допускается при:

аварийном состоянии здания или квартиры (осадка фундамента, повреждение несущих конструкций);

наличии разрушений штукатурки потолков и стен или сквозных отверстий в перекрытиях и стенах;

отсутствии или нарушении тяги в дымовых и вентиляционных каналах;

требующих ремонта неисправных внутренних устройств газоснабжения;

при наличии запаха газа.

5.5.6. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна:

содержать в технически исправном состоянии вентиляционные каналы и дымоходы;

обеспечить герметичность и плотность дымоходов, исправное состояние и расположение оголовка относительно крыши и близко расположенных сооружений и деревьев без зоны ветрового подпора;

обеспечить исправное состояние оголовков дымовых и вентиляционных каналов и отсутствие деревьев, создающих зону ветрового подпора;

обеспечивать своевременное утепление мест расположения газопровода, где возможно замерзание газа в зимнее время, и содержать в исправности окна и двери в этих помещениях;

не загромождать места расположения газовых колодцев, крышек коверов подземных газопроводов, очищать их в зимнее время ото льда и снега;

проверять в подвалах и других помещениях, где имеются газопроводы и оборудование, работающее на газе, соответствие электропроводки предъявляемым к ней требованиям;

согласовывать с эксплуатационными организациями газораспределительных систем производство земляных работ в охранных зонах систем и посадку зеленых насаждений вблизи газораспределительных систем;

своевременно заключать договоры со специализированными организациями на техническое обслуживание и ремонт (в том числе замену) внутренних устройств газоснабжения;

обеспечить соблюдение требований технического и санитарного состояния помещений, где установлено газоиспользующее оборудование;

следить за соблюдением правил пользования газом проживающими.

Работы по устранению дефектов строительного характера, а также нарушений тяги каналов, выявленных при профилактических осмотрах (ревизиях), а также отделочные работы после монтажа или ремонта внутренних устройств газоснабжения должны выполняться организацией по обслуживанию жилищного фонда.

5.5.7. Ввод в эксплуатацию газоснабжающего оборудования и первый розжиг после замены и ремонта производится специализированной организацией.

5.5.8. Эксплуатация технических подполий и подвалов в домах должна осуществляться организацией по обслуживанию жилищного фонда, на которую возлагаются:

систематическая проверка наличия запаха газа;

контроль за работой систем вентиляции и освещения;

обеспечение свободного входа персоналу соответствующих специализированных организаций и доступности газопровода;

выполнение других работ в соответствии с заключенными договорами по обслуживанию и ремонту.

5.5.9. Технические подполья и подвалы, в которых расположены газопроводы, запрещается использовать под склады и другие нужды. В эти помещения должен быть обеспечен беспрепятственный круглосуточный доступ обслуживающего их эксплуатационного персонала. Входные двери в эти помещения должны запираются на замок, а ключи храниться в организации по обслуживанию жилищного фонда в местах, согласованных со специализированными организациями. Отбор проб воздуха из подвалов и технических подполий должен быть без захода в них через стационарные наружные трубки диаметром 25 мм, выведенные из этих помещений.

5.5.10. Места пересечения вводами и выпусками подземных коммуникаций фундаментов должны быть уплотнены и утеплены в соответствии с нормами.

5.5.11. О всех случаях наличия запаха газа или повреждения сети необходимо срочно сообщить аварийной службе эксплуатационной организации газораспределительных систем по телефону.

Организация по обслуживанию жилищного фонда обязана обеспечить проветривание загазованного и ближайшего к нему помещения с предварительным предупреждением жильцов о немедленном прекращении пользования открытым огнем, газовыми и электрическими приборами, электрзвонками при обнаружении запаха газа в любом помещении дома.

При обнаружении запаха газа в техническом подполье, подвале, служебном помещении, колодце запрещается пользоваться открытым огнем, курить, включать и выключать электроосвещение; открытые входы или люки должны быть ограждены, вблизи загазованных мест запрещается производство огневых работ и пребывание машин с работающими двигателями.

5.5.12. Организации по обслуживанию жилищного фонда, ответственные за технически исправное состояние вентиляционных каналов и дымоходов, по договорам со специализированными организациями должны обеспечивать периодические проверки:

а) дымоходов:

сезонно работающего газоиспользующего оборудования - перед отопительным сезоном;

кирпичных - один раз в три месяца;

асбоцементных, гончарных и из жаростойкого бетона - один раз в год;

отопительно-варочных печей - три раза в год (перед началом и среди отопительного сезона, а также в весеннее время);

б) вентиляционных каналов помещений, в которых установлены газовые приборы, - не реже двух раз в год (зимой и летом).

Ремонт дымоходов и вентиляционных каналов допускается производить лицам, имеющим соответствующую подготовку, под наблюдением инженерно-технического работника организации по обслуживанию жилищного фонда.

Проверка и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов должна оформляться актами.

Самовольные ремонты, переделки и наращивание дымоходов и вентиляционных каналов не допускаются.

После каждого ремонта дымоходы и вентиляционные каналы подлежат проверке и прочи-

стке независимо от предыдущей проверки и прочистки в сроки, установленные в актах.

5.5.13. В зимнее время не реже одного раза в месяц, а в районах северной строительно-климатической зоны не реже двух раз в месяц должен производиться осмотр оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с целью предотвращения их обмерзания и закупорки. По результатам осмотра должна быть запись в специальном журнале с указанием всех выявленных неисправностей и характера работ, проведенных с целью их устранения.

При выезде лиц, проживающих в квартире, или при наличии неисправных внутренних устройств газоснабжения по заявке собственника, организации по обслуживанию жилищного фонда или самих проживающих все внутренние устройства газоснабжения должны быть отключены специализированной организацией.

5.6. Внутридомовое электро-, радио- и телеоборудование

5.6.1. Эксплуатация электрооборудования жилых зданий должна производиться в соответствии с установленными требованиями.

5.6.2. 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 электроустановочными изделиями, 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;

силовых и осветительных установок, автоматизации котельных и установок автоматиза-

ции котельных, бойлерных, тепловых пунктов и других помещений, находящихся на балансе организации по обслуживанию жилищного фонда;

электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов (если они имеются);

автоматически запирающихся устройств (АЗУ) дверей дома.

5.6.3. Эксплуатацию стационарных кухонных электроплит, установленных централизованно при строительстве или реконструкции дома, осуществляет собственник жилищного фонда.

Организация, обслуживающая жилой дом, должна осуществлять эксплуатацию внутриквартирных групповых линий питания электроплит, включая аппараты защиты и штепсельные соединения для подключения электроплит.

5.6.4. Текущее обслуживание электрооборудования, средств автоматизации, гильз, анкеров, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей должно проводиться в соответствии с установленными требованиями.

5.6.5. Собственник жилищного фонда обязан осуществлять модернизацию и реконструкцию электрооборудования жилых домов с целью обеспечения возможности населению пользоваться бытовыми электроприборами мощностью до 4 кВт в каждой квартире с установкой защитного отключения.

5.6.6. Организации по обслуживанию жилищного фонда, обслуживающей электрооборудование жилого дома, обязаны:

обеспечивать нормальную, безаварийную работу силовых, осветительных установок и оборудования автоматизации;

обеспечивать запроектированные уровни искусственного освещения общедомовых помещений;

осуществлять мероприятия по рациональному расходованию электроэнергии, по снижению расхода электроэнергии, сокращению затрат времени на осмотр и ремонт оборудования, повышению сроков службы электрооборудования и электрических сетей;

обеспечивать и контролировать работоспособность систем автоматического включения и выключения электрооборудования;

контролировать использование в осветительных приборах коридоров, лестничных клеток, подъездов и других общедомовых поме-

щениях ламп с установленной мощностью, не превышающей требуемой по условиям освещенности;

не допускать нарушения графиков работы электрооборудования;

в насосных установках применять электродвигатели требуемой мощности;

осуществлять очистку от пыли и грязи окон, потолочных фонарей и светильников на лестничных клетках в сроки, определяемые ответственным за электрохозяйство в зависимости от местных условий, чистку светильников следует, как правило, совмещать с очередной сменой перегоревших ламп и стартеров, с заменой вышедших из строя отражателей, рассеивателей и других элементов светильников;

при выявлении неисправностей, угрожающих целостности электрооборудования дома или системы внешнего электроснабжения, безопасности людей, пожарной безопасности, исправности бытовых электроприборов, компьютеров, теле- и радиоаппаратуры немедленно отключить неисправное оборудование или участок сети до устранения неисправности;

немедленно сообщать в энергоснабжающую организацию об авариях в системе внутридомового электроснабжения, связанных с отключением питающих линий и/или несоблюдением параметров подающейся электрической энергии;

принимать меры по предупреждению повреждений в электрической сети, приводящих к нарушениям режима ее функционирования, с целью предотвращения повреждений бытовых электроприборов, компьютеров, теле- и радиоаппаратуры.

5.6.7. Все работы по устранению неисправностей электрооборудования и электрических сетей должны записываться в специальном оперативном журнале.

5.6.8. Персонал организаций по обслуживанию жилищного фонда должен быть обеспечен необходимым инструментом, измерительными приборами, основными и дополнительными защитными средствами, а также материалами и запасными комплектующими деталями.

5.6.9. Электроинструмент, применяемый при обслуживании электрооборудования, должен иметь номинальное напряжение: для работы в помещениях без повышенной опасности не выше 220 В; для работы в помещениях с повышенной опасностью не выше 42 В.

Электроинструмент на напряжение выше 42 В должен включаться в трехштыревые штепсельные розетки с заземляющим контактом

(при их отсутствии корпус электроинструмента должен быть надежно заземлен отдельным заземляющим (зануляющим) проводником).

Рекомендуется применение электроинструмента (электросверлильных, циклевальных, уборочных машин, сварочных агрегатов и пр.) с встроенными в них устройствами защитного отключения по токам нулевой последовательности (или токам утечки), а также инструмента с корпусом из изоляционного материала.

Электроинструмент не реже одного раза в шесть месяцев должен испытываться мегомметром напряжением 500 В на минимально допустимое сопротивление изоляции. Сопротивление изоляции должно удовлетворять нормам МПОТЭЭ.

5.6.10. В связи с имеющимися различиями в балансовой принадлежности приборов учета электрической энергии и систем автоматического контроля и учета электроэнергии у бытовых потребителей в муниципальных домах и домах, принадлежащих кондоминиумам, ТСЖ, ЖСК, ЖКК, а также являющимся частными, предлагается обозначить места (пункты) разграничений электросетей в каждом конкретном случае.

Организация, эксплуатирующая жилищный фонд, обязана обеспечить сохранность приборов учета электроэнергии, установленных вне квартир (на площадках лестничных клеток, в коридорах, вестибюлях, холлах и других общедомовых помещениях).

5.6.11. В домах, питаемых от силовых трансформаторов напряжением 380/220 В с глухо заземленной нейтралью, в качестве заземлителя следует использовать нулевой рабочий проводник питающей линии (стояка).

Электроинструмент на напряжение 42В должен включаться через понижающий трансформатор напряжения. Понижающий трансформатор должен удовлетворять требованиям ПУЭ.

5.6.12. В помещениях повышенной опасности поражения электрическим током следует применять светильники с патронами из изоляционного влагостойкого материала, конструкция которых исключает возможность доступа к лампе без специальных приспособлений. Ввод электропроводки в эти светильники должен производиться с использованием металлических труб или защитных оболочек кабелей.

5.6.13. Люминесцентные светильники в одном и том же помещении должны быть укомплектованы люминесцентными лампами одной цветности, как правило, типа ЛБ или ЛТБ.

5.6.14. Осмотр люминесцентных светильников со стартерной схемой включения и замену залипших стартеров следует производить один раз в месяц.

5.6.15. В домах выше пяти этажей следует предусматривать систему рабочего и эвакуационного освещения с автоматическими системами управления рабочим освещением при помощи фоторелейных устройств и частичным отключением рабочего освещения в ночные часы (с 24 до 6 утра) с помощью программного устройства.

5.6.16. В домах, присоединенных к системе объединенной диспетчерской службы, управление рабочим освещением общедомовых помещений может быть передано этой службе.

5.6.17. В домах для включения светильников рабочего освещения общедомовых помещений допускается применять выключатели с выдержкой времени на отключение. При применении указанных выключателей должны оставаться включенными в течение всего темного времени суток освещение в холле подъезда (на первом этаже у лестницы), а при недостаточной естественной освещенности - круглосуточно и у лифтов.

При применении выключателей с выдержкой времени на отключение их необходимо устанавливать на каждом этаже с обеспечением возможности оперативного включения на постоянный режим работы на время уборки лестничной клетки, переноса мебели и пр.

5.6.18. В домах любой этажности следует устанавливать индивидуальные выключатели (в том числе с выдержкой времени) у светильников редкого пользования (позатажных «карманах», приемных клапанов мусоропроводов и т.п.).

5.6.19. Электрические плиты должны присоединяться к электрической сети с помощью специального штепсельного соединения с заземляющим контактом.

5.6.20. Техническое обслуживание электроплит должно осуществляться один раз в год, при этом проводятся:

измерение потенциала между корпусом электроплиты и заземленным сантехническим оборудованием кухни;

измерение величины сопротивления изоляции электроплиты и питающего кабеля в нагретом состоянии (испытания кабеля осуществляются вместе со штепсельной вилкой);

проверка работы переключателей мощности конфорок и жарочного шкафа;

осмотр ошиновки и проводов, подтяжка креплений.

5.6.21. Текущий ремонт электроплит (замена и ремонт вышедших из строя частей и деталей электроплиты, которые могут быть осуществлены непосредственно на месте) следует, как правило, объединять с техническим обслуживанием.

5.6.22. Капитальный ремонт электроплит следует производить, в соответствии с долговечностью, указанной заводом-изготовителем, в специализированных мастерских. Капитальный ремонт раньше указанного срока допускается при наличии акта, подписанного электромонтером, обслуживающим данную электроплиту, утвержденного главным инженером или ответственным за электрохозяйство организации по обслуживанию жилищного фонда.

Взамен электроплиты, взятой на капитальный ремонт, в квартире в течение не более шести часов должна быть установлена другая электроплита с установленной мощностью не выше, чем снятая, из новой партии или прошедшая капитальный ремонт в специализированных мастерских и имеющая протоколы необходимых испытаний.

5.6.23. Обслуживание и ремонт радиотрансляционной сети, оборудования радиотрансляционных стоек, телевизионных антенн коллективного пользования, а также усилителя коллективных систем приема телевидения должно производиться специализированными организациями.

Запрещается устанавливать на крышах домов без разрешения организации по обслуживанию жилищного фонда индивидуальные антенны для телевизоров.

5.6.24. Организация по обслуживанию жилищного фонда обязана:

осуществлять наблюдение за сохранностью устройств оборудования радиотрансляционной сети и незамедлительно сообщать в предприятия связи о всех обнаруженных недостатках;

своевременно ремонтировать части здания, используемые для крепления устройств и оборудования радиотрансляционной сети (несущие балки и др.);

заблаговременно сообщать в радиотрансляционный узел о плановых работах по ремонту кровли или перекрытий зданий и не допускать повреждений устройств оборудования радиотрансляционной сети;

обеспечивать правильную эксплуатацию металлических ограждений крыш, закладных устройств, заземлений радиостоек и по требованию представителя радиотрансляционной сети предъявлять необходимую документацию по данным вопросам;

давать нанимателям (владельцам) требуемые справки и сведения о работе радиотрансляционных узлов;

обеспечивать беспрепятственный допуск работников предприятий связи на крыши и чердачные помещения;

не разрешать на зданиях установку устройств рекламы, транспарантов, антенн индивидуального пользования, а также других устройств и оборудования, которые могут нарушать работу радиотрансляционной сети;

обеспечивать безопасные входы и выходы на крыши к радиостойкам, через чердачные помещения, слуховые окна, люки;

принимать совместно с работниками соответствующих правоохранительных органов меры, исключающие возможность постороннего включения звукоусилительных устройств в радиотрансляционную сеть, мешающую нормальной работе сети, а при обнаружении включения и передачи при этом различной информации (с магнитофона, приемника, проигрывателя и микрофона) принимать экстренные меры для прекращения их, одновременно сообщая об этом в радиотрансляционный узел.

## 5.7. Вентиляция

5.7.1. Расчетные температуры, кратности и нормы воздухообмена для различных помещений жилых домов должны соответствовать установленным требованиям. Естественная вытяжная вентиляция должна обеспечивать удаление необходимого объема воздуха из всех предусмотренных проектом помещений при текущих температурах наружного воздуха 5 град. С и ниже.

При эксплуатации механической вентиляции и воздушного отопления не допускается расхождение объема притока и вытяжки от проектного более чем на 10%, снижение или увеличение температуры приточного воздуха более чем на 2 град. С.

5.7.2. Персонал, обслуживающий системы вентиляции жилых домов, обязан производить:

плановые осмотры и устранение всех выявленных неисправностей системы;

замену сломанных вытяжных решеток и их крепление;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах;

устранение засоров в каналах;

устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов.

5.7.3. Чердаки должны иметь дощатые мостики или настилы для перехода через вентиля-

ционные короба и воздуховоды, исправное состояние которых следует проверять ежегодно. Все деревянные конструкции должны иметь огнезащиту.

5.7.4. Теплые чердаки, используемые в качестве камеры статического давления вентиляционных систем, должны быть герметичны.

Вентиляционным отверстием такого чердачного помещения является сборная вытяжная шахта.

Теплые чердаки должны иметь:

герметичные ограждающие конструкции (стены, перекрытия, покрытия) без трещин в конструкциях и неисправностей стыковых соединений;

входные двери в чердачное помещение с устройствами контроля или автоматического открывания и закрывания из диспетчерского пункта;

межсекционные двери с запорами или с фальцевыми защелками;

предохранительные решетки с ячейками 30 x 30 мм на оголовках вентиляционных шахт, располагаемых в чердачном помещении, и снизу общей сборной вытяжной шахты, а также поддон под сборной вытяжной шахтой;

температуру воздуха в чердачном помещении не ниже 12 град. С.

5.7.5. Пылеуборка и дезинфекция чердачных помещений должны производиться не реже одного раза в год, а вентиляционных каналов - не реже одного раза в три года.

5.7.6. Размещение внутри чердачного помещения консолей и механизмов для подвески ремонтных люлек не допускается.

5.7.7. Вентиляционные системы в жилых домах должны регулироваться в зависимости от резких понижений или повышений текущей температуры наружного воздуха и сильных ветров. Инженерно-технические работники организаций по обслуживанию жилищного фонда обязаны проинструктировать жильцов о правилах регулирования вентиляционных систем.

5.7.8. Заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их в качестве крепления веревок для просушивания белья не допускается.

В кухнях и санитарных узлах верхних этажей жилого дома допускается вместо вытяжной решетки установка бытового электровентилятора.

Во время сильных морозов во избежание опрокидывания тяги в помещениях верхних этажей, особенно в жилых домах повышенной

этажности, прикрывать общий шибер или дроссель-клапан в вытяжной шахте вентиляционной системы не рекомендуется.

5.7.9. Воздуховоды, каналы и шахты в неотапливаемых помещениях, имеющие на стенках во время сильных морозов влагу, должны быть дополнительно утеплены эффективным биостойким и негоряемым утеплителем.

Оголовки центральных вытяжных шахт естественной вентиляции должны иметь зонты и дефлекторы.

5.7.10. Антикоррозионная окраска вытяжных шахт, труб, поддона и дефлекторов должна производиться не реже одного раза в три года.

5.7.11. Перечень недостатков системы вентиляции, подлежащих устранению во время ремонта жилого дома, должен составляться на основе данных весеннего осмотра.

5.8. Внутренний водопровод и канализация

5.8.1. Производство ремонтных работ систем водоснабжения и канализации следует осуществлять в соответствии с установленными требованиями.

5.8.2. Система водопровода должна выдерживать давление до 10 кгс/см<sup>2</sup> (1 МПа), канализационные трубопроводы, фасонные части, стыковые соединения, ревизии, прочистки должны быть герметичны при давлении 1,0 кгс/см<sup>2</sup> (0,1 МПа).

5.8.3. Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать:

а) проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем), планово-предупредительных ремонтов, устранение крупных дефектов в строительно-монтажных работах по монтажу систем водопровода и канализации (установка уплотнительных гильз при пересечении трубопроводами перекрытий и др.) в сроки, установленные планами работ организаций по обслуживанию жилищного фонда;

б) устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы систем водопровода (гидравлические удары, большая скорость течения воды в трубах и при истечении из водоразборной арматуры и др.), регулирование (повышение или понижение) давления в водопроводе до нормативного в установленных сроки;

в) устранение утечек, протечек, закупорок, засоров, дефектов при осадочных деформациях частей здания или при некачественном монтаже санитарно-технических систем и их запорно-регулирующей арматуры, срывов гидравлических затворов, гидравлических ударов (при

проникновении воздуха в трубопроводы), заусенцев в местах соединения труб, дефектов в гидравлических затворах санитарных приборов и негерметичности стыков соединений в системах канализации, обмерзания оголовков канализационных вытяжек и т.д. в установленные сроки;

г) предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов водопровода и канализации;

д) обслуживание насосных установок систем водоснабжения и местных очистных установок систем канализации;

е) изучение слесарями-сантехниками систем водопровода и канализации в натуре и по технической (проектной) документации (поэтажных планов с указанием типов и марок установленного оборудования, приборов и арматуры; аксонометрической схемы водопроводной сети с указанием диаметров труб и ведомости-спецификации на установленное оборудование, водозаборную и водоразборную арматуру). При отсутствии проектной документации должна составляться исполнительная документация и схемы систем водоснабжения и канализации составляются вновь;

ж) контроль за соблюдением нанимателями, собственниками и арендаторами настоящих правил пользования системами водопровода и канализации;

з) инженерный контроль за своевременным исполнением заявок нанимателей на устранение неисправностей водопровода и канализации.

5.8.4. Эксплуатация систем канализации и водостоков, выполненных из полиэтиленовых (ПВП), поливинилхлоридных (ПХВ) и полиэтиленовых низкой плотности (ПНП) труб, должна осуществляться в соответствии с установленными требованиями.

5.8.5. Помещение водомерного узла должно быть освещено, температура в нем в зимнее время не должна быть ниже 5 град. С. Вход в помещение водомерного узла посторонних лиц не допускается.

5.8.6. Трубопроводы в помещениях с большой влажностью следует выполнять с гидро- и теплоизоляцией.

5.8.7. Работники организаций по обслуживанию жилищного фонда должны разъяснять потребителям необходимость соблюдения настоящих правил пользования водопроводом и канализацией:

а) содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;

б) не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;

в) не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

г) не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;

д) не допускать непроизводственного расхода водопроводной воды, постоянного потока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;

е) не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;

ж) немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;

з) оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;

и) оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;

к) для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;

л) при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

5.8.8. Кухни и санитарные узлы, имеющие конденсат на трубопроводах, следует дополнительно вентилировать путем устройства притока воздуха через щели (2 - 3 см) в нижней части дверей.

## 5.9. Мусоропроводы

5.9.1. Мусоропровод включает в себя клапаны, дефлектор, зачистное моюще-дезинфицирующее устройство, шибер и мусоросборную камеру с оборудованием.

Мусоропровод с загрузочными клапанами в жилых зданиях располагают на площадках отапливаемых лестничных клеток или в поэтажных холлах; в общественных зданиях - преимущественно в комнатах для обслуживающего персонала, помещениях для хранения инвентаря и других подсобных помещениях.

На промежуточных площадках лестничных клеток загрузочные клапаны следует размещать

через этаж. В южной климатической зоне ствол мусоропровода может размещаться на неотапливаемых лестничных клетках и в наружных переходах. В Северной климатической зоне ствол мусоропровода располагают в глубине здания.

Ствол мусоропровода не должен сужать установленные нормами пути эвакуации людей и препятствовать открыванию и чистке окон, дверей переходных лоджий и т.п., а к его загрузочным клапанам должен быть обеспечен удобный освещенный подход.

5.9.2. Ствол мусоропровода должен удовлетворять следующим требованиям:

а) ствол мусоропровода должен изготавливаться из материалов, соответствующих противопожарным и санитарным требованиям, все его неподвижные соединения (стыки труб, крепления клапанов и т.д.) должны быть водо-, дымо- и воздухопроницаемыми;

б) в месте прохода каналов через кровлю должна быть обеспечена водонепроницаемость;

в) внутренняя поверхность ствола выполняется гладкой, без уступов, раковин, трещин и наплывов;

г) открыто расположенный ствол мусоропровода необходимо отделять от строительных конструкций звукоизолирующими упругими прокладками;

д) в нижней части ствола мусоропровода должен быть установлен шибер;

е) выход ствола мусоропровода в мусоросборной камере должен обеспечивать возможность установки под ним стандартного контейнера;

ж) ствол мусоропровода должен иметь эффективную систему вентиляции с проходом воздуха по стволу из мусоросборной камеры, оборудован промывочным и прочистным устройством;

з) вентиляционный канал ствола должен быть выполнен из негорячего материала и иметь гладкую внутреннюю поверхность.

5.9.3. Загрузочный клапан мусоропровода должен удовлетворять таким требованиям:

а) размеры ковша клапана должны исключать возможность выбрасывания в мусоропровод предметов, габариты которых больше внутреннего диаметра ствола;

б) ковш должен быть съемным, легко открываться и закрываться и иметь в крайних положениях плотный притвор с упругими прокладками, обеспечивающими дымо- и воздухопроницаемость загрузочного клапана;

в) ковш должен иметь блокировку в закрытом положении;

г) в любом положении ковш не должен перекрывать внутреннее сечение ствола мусоропровода;

д) при открытом ковше его загрузочное отверстие фиксируется в положении, близком к горизонтальному;

е) загрузочные клапан и ковш должны обеспечивать свободное перемещение ТБО в ствол мусоропровода;

ж) внутренняя поверхность ковша должна быть гладкой и иметь стойкое антикоррозионное покрытие.

5.9.4. Шибер мусоропровода должен удовлетворять следующим требованиям:

а) не сужать проходного сечения ствола мусоропровода;

б) обеспечивать перекрытие ствола в период замены заполненного контейнера, а также в период профилактических и ремонтных работ;

в) иметь встроенный автоматический огнеотсекатель для исключения проникновения горючих газов в ствол мусоропровода при возникновении пожара в мусоросборной камере;

г) изгиб патрубка шибера не должен превышать 20 мин. к оси ствола мусоропровода.

5.9.5. Мусоросборная камера должна удовлетворять таким техническим требованиям:

а) размещаться на отметке 0,05; габариты и планировка должны обеспечивать возможность установки и обслуживания необходимого количества контейнеров 0,6 м;

б) камера должна иметь водопровод с крапом диаметром 15 мм и шлангом для промывки мусоросборников и помещения камеры (при наличии в доме централизованного горячего водоснабжения иметь подвод горячей и холодной воды);

в) стены камеры должны быть облицованы керамической плиткой, а потолок окрашен масляной краской;

г) в полу камеры должен быть трап диаметром не менее 100 мм, подсоединенный к канализации;

д) пол должен быть водонепроницаемым с уклоном 0,01 к трапу;

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

ж) ширина дверного проема должна быть достаточной для провоза контейнера, но не менее 0,8 м;



з) мусоросборная камера должна иметь искусственное освещение с установкой светильника в пыленепроницаемом и влагозащитном исполнении; температура воздуха в камере должна быть не менее +5 град. С;

и) ограждающие конструкции мусоросборной камеры должны быть дымо-, воздухопроницаемыми и негоряемыми с пределом огнестойкости не менее 1 ч (EI 60) и классом пожарной опасности КО. Камера должна быть оснащена автоматическим спринклерным пожаротушением;

к) контейнеры вместимостью 0,4 - 0,6 м должны быть установлены под открытым шиббером, должны иметь две пары поворотных обрезиненных металлических колес диаметром не менее 150 мм для перемещения контейнеров к месту подъезда мусоровозного транспорта;

л) камера должна быть обеспечена подъездом для мусоровозного транспорта и удобным подвозом контейнеров к месту остановки мусоровозного транспорта и иметь самостоятельный вход, изолированный глухими стенами от рядом расположенных окон и входов в лестничную клетку;

м) мусоросборные камеры не должны граничить с жилыми помещениями;

н) камера должна быть обеспечена естественной вытяжной вентиляцией, осуществляемой через ствол мусоропровода.

5.9.6. Зачистное моюще-дезинфицирующее устройство устанавливается между стволом и вентиляционным каналом, выше последнего загрузочного клапана, и должно удовлетворять следующим требованиям:

а) обеспечивать регулярную промывку, очистку от наслоений отходов и дезинфекцию внутренней поверхности ствола мусоропровода;

б) иметь автоматическую остановку узла прочистки (щетki с грузом) в нижнем и верхнем положении и при провисании троса, а также при перегрузе привода;

в) иметь выносной пульт (с кнопками нажимного действия) управления приводом перемещения узла прочистки;

г) иметь механический фиксатор верхнего положения узла прочистки;

д) иметь смеситель для автоматического приготовления и подачи на стенки ствола дезинфицирующего водного раствора. Должен быть обеспечен визуальный контроль за расходом дезинфицирующего средства;

е) иметь автоматическое спринклерное устройство для подачи воды в ствол при возгорании засоров внутри ствола.

Эксплуатация зачистных устройств должна производиться в соответствии с инструкцией завода-изготовителя.

5.9.7. Сбрасывание бытовых отходов в загрузочный клапан должно производиться небольшими порциями; крупные части должны быть измельчены для свободного прохождения через загрузочный клапан; мелкие и пылевидные фракции перед сбрасыванием в мусоропровод рекомендуется завернуть в пакеты, свободно размещающиеся в ковше клапана. Отходы, не поддающиеся измельчению, должны быть вынесены в сборник (контейнер) для дворового смета. Сбрасывать в мусоропровод крупногабаритные предметы, требующие усилий при их загрузке в ковш клапана, а также горячие, тлеющие предметы и взрывоопасные вещества, а также выливать жидкости не допускается.

5.9.8. Ликвидация засоров, а также снятие загрузочных клапанов и их ремонт должны производиться только персоналом, ответственным за эксплуатацию систем мусороудаления. Ликвидировать засоры в стволе мусоропровода через загрузочный клапан без снятия ковша не допускается.

5.9.9. При заселении жилых домов жильцы должны быть оповещены эксплуатирующей организацией о времени проведения регулярной чистки, промывки и дезинфекции стволов мусоропроводов с указанием запрещения пользования мусоропроводом в этот период.

5.9.10. Персонал, обслуживающий мусоропроводы, должен обеспечивать:

а) уборку, мойку и дезинфекцию загрузочных клапанов;

б) очистку, промывку и дезинфекцию внутренней поверхности стволов мусоропроводов;

в) своевременную замену заполненных контейнеров под стволами мусоропроводов на порожные;

г) вывоз контейнеров с отходами с места перегрузки в мусоровоз;

д) очистку и мойку мусоросборных камер и нижнего конца ствола мусоропровода с шиббером;

е) профилактический осмотр всех элементов мусоропровода;

устранение засоров.

5.9.11. Планово-предупредительный текущий ремонт мусоропроводов следует осуществлять один раз в пять лет.

5.9.12. Отходы из камер должны удаляться ежедневно. Перед удалением или заменой контейнеров следует закрывать шиббер части ствола мусоропровода.

5.9.13. Контейнер с отходами следует к моменту перегрузки в мусоровоз удалить из мусоросборной камеры на отведенную площадку.

5.9.14. Количество контейнеров должно соответствовать проекту. При наличии в камере 2-х и более контейнеров заполненный контейнер следует своевременно заменять, плотно закрывая его крышкой.

5.9.15. Применение лебедок, тельферов и других механизмов для подъема контейнеров и их кантования при уборке и мойке камеры допускается при соблюдении требований техники безопасности.

5.9.16. Мусоросборные камеры должны содержаться в чистоте, а после удаления отходов убираться и промываться. Мокрая уборка камеры и нижнего конца ствола мусоропровода с шибером должна производиться с помощью щеток, увлажненных мыльно-содовым раствором (100 г соды и 25 г мыла на ведро воды).

5.9.17. Помещение камеры и ее оборудование периодически следует подвергать дезинфекции, дезинсекции и дератизации службой санэпидемстанции с участием рабочих по обслуживанию мусоропровода. Складирование твердых бытовых отходов, их разбор и отбор вторсырья в камере категорически запрещается. В перерывах между работами в мусоросборных камерах их двери должны быть плотно закрыты и находиться на запоре.

5.9.18. Внутренняя и внешняя промывка контейнеров, находящихся в собственности организации по обслуживанию жилищного фонда, должна производиться с помощью щеток и мыльно-содовых растворов в мусоросборной камере. Контейнеры, находящиеся в собственности спецавтохозяйств, должны доставляться в домовладения чистыми.

5.9.19. Загрузочные клапаны и полы под ними должны содержаться в чистоте. Ковши и наружная поверхность загрузочных клапанов должны 1 раз в месяц промываться щеткой с мыльно-содовым раствором (100 г соды и 25 г мыла на ведро воды). После промывки клапаны следует протирать.

5.9.20. Очистка, промывка и дезинфекция внутренней поверхности стволов мусоропроводов должны производиться регулярно и с применением дезинфицирующих средств по указанию органов Госсанэпиднадзора.

Порядок выполнения работ указан в инструкции по эксплуатации моюще-дезинфицирующих устройств, смонтированных в верхней части стволов мусоропроводов. В период проведения работ дверь мусоросборной камеры должна быть

закрыта на запор, ковши загрузочных клапанов должны быть заблокированы в закрытом положении, заслонка шибера установлена в положении в соответствии с инструкцией по эксплуатации моюще-дезинфицирующих устройств стволов мусоропроводов. После окончания работ все оборудование должно быть установлено в режим эксплуатации.

5.9.21. Двери (ревизии) устройств должны находиться во внерабочее время на запоре.

5.9.22. Временное прекращение пользования мусоропроводом допускается при обнаружении засоров, а также повреждений и неисправностей.

В этом случае необходимо сообщить о случившемся руководству организации по обслуживанию жилищного фонда и принять меры к немедленному устранению неисправностей.

Срок устранения неисправностей - в течение суток.

5.9.23. Периодичность частичных осмотров мусоропроводов - 2 раза в год и по заявкам жильцов или служащих.

5.9.24. Осмотр производят рабочие по обслуживанию мусоропровода, слесарь-сантехник и электромонтер. Результаты осмотра вносятся в журнал регистрации результатов осмотра жилого дома.

5.9.25. Работа вытяжной вентиляции из мусоропроводов через открытое отверстие загрузочного клапана в нижнем и верхнем этажах должна проверяться ежемесячно по отклонению полости тонкой бумаги внутрь клапана. Определять наличие тяги в стволе мусоропроводов по отклонению пламени не допускается. Частота обмена воздуха, удаляемого через ствол мусоропровода, равна 1 объему помещения мусоросборной камеры, расчетная температура воздуха в мусоросборной камере и в зоне прохождения ствола мусоропровода в холодный период года -5 град. С.

5.9.27. Прочистку ствола мусоропровода от засора следует осуществлять проливкой в течение 1 минуты воды из моюще-дезинфицирующего устройства в режиме «очистка-мойка» с последующим опусканием груза с ершом моюще-дезинфицирующего устройства.

5.9.28. При невозможности устранения засора определяется его местонахождение в стволе через приоткрытый ковш загрузочного клапана, по наличию троса щеточного узла, опущенного до засора, затем снимаются соответствующие ковши загрузочных клапанов и засор удаляется вручную с помощью крюков или специальных механизмов.

5.9.29. Нарушать целостность и герметичность ствола мусоропровода категорически запрещается.

5.9.30. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна систематически проверять правильность эксплуатации и обслуживания мусоропроводов, проводить инструктаж рабочих мусоропровода по санитарному содержанию домовладений, по работе с устройствами для очистки, мойки и дезинфекции стволов мусоропроводов с автоматическим пожаротушением, по технике безопасности в жилищном хозяйстве, а также своевременно обеспечивать рабочих мусоропровода спецодеждой, инвентарем, моюще-дезинфицирующими средствами по установленным нормам.

#### 5.10. Лифты

5.10.1. Содержание, обслуживание и технический надзор за лифтами следует осуществлять специализированной организацией в соответствии с установленными требованиями и проводить линейными электромеханиками совместно с лифтерами (лифтовое обслуживание) или (при подключении лифтов к диспетчерскому пульту) линейными электромеханиками совместно с диспетчерами (операторами) и дежурными электромеханиками (комплексное обслуживание). Ликвидацию сбоев в работе лифтов в вечернее, ночное время и выходные дни должна осуществлять аварийная служба.

5.10.2. Эксплуатирующая организация (владелец лифта - собственник здания, в котором находятся лифты, а также предприятия и организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся здания, в том числе кондоминиумы, товарищества, объединения собственников жилья и иные организации) обеспечивает содержание лифта в исправном состоянии и его безопасную эксплуатацию путем организации надлежащего обслуживания и ремонта.

Для этих целей эксплуатирующая организация обеспечивает:

соблюдение федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также нормативных технических документов в области промышленной безопасности;

укомплектованность штата работников, связанных с эксплуатацией лифтов;

допуск к работе лиц, удовлетворяющих соответствующим квалификационным требованиям и не имеющим медицинских противопоказаний к указанной работе;

проведение подготовки и аттестации работников в области промышленной безопасности;

наличие нормативных правовых актов и нормативных технических документов, устанавливающих правила ведения работ;

производственный контроль за соблюдением требований промышленной безопасности;

проведение технического диагностирования, обследования лифтов и вывод лифтов из эксплуатации при истечении установленного срока эксплуатации;

предотвращение проникновения в помещения лифта посторонних лиц;

выполнение предписаний Госгортехнадзора России и его должностных лиц, отдаваемых ими в соответствии с полномочиями;

приостановление эксплуатации лифта самостоятельно или по предписанию органов Госгортехнадзора России и должностных лиц в случае угрозы жизни людей;

мероприятия по локализации и ликвидации последствий аварий и несчастных случаев на лифте, содействие государственным органам, участие в техническом расследовании причин аварий и несчастных случаев на лифте, а также принимает меры по устранению указанных причин и их профилактике;

анализ причин возникновения инцидента на лифте, принятие мер по устранению указанных причин и профилактике подобных инцидентов;

меры по защите жизни и здоровья работников, связанных с эксплуатацией лифтов; своевременное информирование соответствующих органов государственной власти об аварии и несчастном случае на лифте;

учет аварий, инцидентов и несчастных случаев на лифте;

представление в орган Госгортехнадзора России информации о количестве аварий, инцидентов и несчастных случаев, причинах их возникновения и принятых мерах;

страхование риска ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц, в случае аварии на лифте, на весь срок эксплуатации<sup>1</sup>.

## VI. ОСОБЕННОСТИ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И РЕМОНТА ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ НА РАЗЛИЧНЫХ ТЕРРИТОРИЯХ

### 6.1. Основные положения

6.1.1. Эксплуатация жилых зданий, построенных на просадочных, набухающих, засолен-

<sup>1</sup> «Правила устройства и безопасной эксплуатации лифтов», утвержденные Постановлением Госгортехнадзора России от 16.05.2003 № 31, зарегистрировано Минюстом России 27.05.2003, регистрационный № 4597.

ных грунтах, на песках-пльвунах, на рыхлых песках, в районах выработки, на грунтах на подрабатываемых территориях в сейсмических районах и районах вечной мерзлоты, должна быть осуществлена в соответствии с требованиями специальных и нормативных документов по проектированию и строительству в указанных особых регионах и настоящих Правил.

6.1.2. Организации, обслуживающие жилищный фонд в районах с особыми условиями, должны проводить наблюдения за техническим состоянием зданий и инженерного оборудования в процессе их эксплуатации, организовывать и непосредственно участвовать в осуществлении мероприятий по предупреждению и устранению повреждений зданий от действия просадок при замачивании просадочных или засоленных грунтов, от подъема фундаментов при замачивании набухающих глинистых грунтов; от потери устойчивости фундаментов при выдавливании слабых водонасыщенных глинистых и заторфованных грунтов или песков-пльвунов, оттаивания вечномерзлых грунтов и действия сейсмических сил.

6.1.3. Паспорт здания на просадочных грунтах, подрабатываемых территорий, в сейсмических условиях и районах вечной мерзлоты следует включить дополнительные сведения о конструктивных особенностях фундаментов: описание грунтов основания; мероприятия по сохранению грунтов при строительстве и эксплуатации; результаты выполненных наблюдений за осадками и деформациями здания.

6.1.4. В организации по обслуживанию жилищного фонда должен быть план (схема) всех коммуникаций, проложенных на ее территории, с указанием расположения смотровых колодцев, вводов и выпусков, мест установки запорных устройств и их номера на плане, позволяющих выключать воду на отдельных участках.

## 6.2. Районы просадочных грунтов

6.2.1. За зданием, построенным на участках, имеющих макропористые лессовые грунты второго типа по просадочности с частичным устранением просадочных свойств механическим уплотнением или на естественном основании, должно осуществляться постоянное наблюдение.

6.2.2. В процессе технической эксплуатации зданий на просадочных грунтах следует осуществлять дополнительные мероприятия:

контролировать своевременную ликвидацию утечек воды из систем водопровода, канализации, теплофикации в зданиях и наружных сетях, для чего надлежит производить соответст-

вующий инструктаж по вопросам безопасности при утечках воды;

проверять правильность записей в журнале всех случаев аварий, утечек из систем трубопроводов, результаты осмотра состояния смотровых и контрольных колодцев и состояние отдельных конструкций в аварийных случаях;

следить за доступностью для осмотра всех смотровых и контрольных колодцев, входов в тоннели или каналы, технические подполья и подвалы, где уложены трубопроводы водоснабжения, теплоснабжения и канализации и всех запорных устройств;

проверять выключение кранов по окончании полива газонов и тротуаров (во избежание образования сосредоточенных скоплений воды вблизи фундаментов зданий).

6.2.3. Водосборные колонки должны иметь площадки (диаметром 1,5-2 м) с асфальтовым покрытием на уплотненном основании с отводом скапливающейся воды в систему канализации. Конструкция колонки должна исключать возможность промерзания воды в зимнее время.

6.2.4. Измерение величины осадок и просадочных деформаций должно производиться нивелированием по установленным на цоколе здания и на несущих поперечных стенах осадочным маркам, систематически, но не реже одного раза в три месяца в первый год эксплуатации, а затем в течение всего срока эксплуатации не реже одного раза в год.

Организация наблюдений и их проведение должны быть осуществлены в соответствии с проектом.

6.2.5. Исправность канализационных колодцев в местах присоединения выпуска канализации к магистральному трубопроводу и наличие решеток, препятствующих поступлению в магистральный трубопровод каких-либо включений, способных засорить трубопроводы, необходимо проверять регулярно.

6.2.6. После продолжительных ливневых дождей (в течение 2 - 3 дней) следует производить внеочередную нивелировку и детальный осмотр несущих конструкций, определять места скопления ливневых вод и принимать срочные меры для их удаления.

Результаты осмотра следует фиксировать в актах, в которых, кроме описания деформаций, указывать места их развития, время обнаружения и принятие мер по устранению.

6.2.7. Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать профилактическую прочистку сетей канализации в многонаселенных домах, как правило, не реже

одного раза в три месяца, а также прочистку ливневой канализации не реже двух раз в год до периода наибольшего выпадения атмосферных осадков в районе.

6.2.8. Влажность грунтов между зданиями бань, прачечных и других предприятий, использующих для технологических нужд большое количество воды (особенно теплой), и жилыми домами, а также правильность отвода этих вод в канализационную сеть и исправность канализационной сети должны проверяться не реже одного раза в месяц.

6.2.9. Маяки при обнаружении неровностей осадков фундаментов, а также деформаций в виде трещин следует устанавливать на стены и фундаменты немедленно, а источники увлажнения грунта следует устранять в возможно короткие сроки.

6.2.10. Производство работ по обнаружению и ликвидации источника увлажнения и фундаментов в сложных случаях поручать специалистам-экспертам или специализированной организации.

6.2.11. Восстановление прочности деформационных элементов, конструкций и здания в целом следует осуществлять после устранения источников замачивания и возможности появления просадочных деформаций при дальнейшей эксплуатации дома.

6.2.12. Возможность дальнейшего увеличения просадочных деформаций следует определять в зависимости от оставшейся потенциально возможной величины просадки (путем вычисления разности между расчетной величиной просадки и величиной замеренной просадки по материалам наблюдений).

6.2.13. Предупреждение новых просадок фундаментов при повторном замачивании грунта в основании при значительной величине потенциально возможной дополнительной просадке фундаментов должно достигаться одним из следующих вариантов:

заменой при капитальном ремонте коммуникаций водоснабжения, теплоснабжения и канализации (например, замена керамических труб стальными), гидроизоляцией смотровых колодцев и т.п.;

выполнением планировочных работ по восстановлению необходимых уклонов для стока атмосферных осадков (если замачивание грунта под зданием произошло вследствие нарушения стока атмосферных осадков и скопления воды вблизи здания) и других гидроизоляционных мероприятий, препятствующих попаданию

ливневых вод в подвальное помещение и под фундаменты;

ликвидацией просадочных свойств грунтов в основании путем организованного замачивания, прорезки всего слоя просадочного грунта, залегающего в основании, глубокими опорами, и закрепления оснований этих опор обжигом, силикатизацией и другими способами, что должно быть осуществлено по проекту на основе технико-экономического анализа с учетом местных условий.

6.2.14. Восстановление и усиление деформированных зданий должно осуществляться по проектам.

6.2.15. Скрытые работы (устройство опор, обводов, фундаментов, подпорных стен, несущих металлических и сборных железобетонных конструкций, прокладка водопроводных, канализационных и теплофикационных трубопроводов и других отдельных ответственных конструкций при ремонте и восстановлении зданий на просадочных грунтах) должны подвергаться освидетельствованию и промежуточной приемке по мере их готовности, с составлением акта на каждый скрытый вид работы.

При производстве работ по капитальному ремонту зданий:

а) не допускаются:

заделка стыков раструбных соединений трубопроводов цементом;

применение песка, строительного мусора и других дренирующих материалов для обратной засыпки траншей и фундаментов дома;

б) должны быть обеспечены:

установка запорных устройств в сетях водоснабжения;

выпуски для отвода вод из каналов, лотков и пр.

в) испытаниям должны подвергаться:

смотровые колодцы возле зданий наполнением воды на 24 ч (отсутствие утечки);

напорные трубопроводы, наполнением воды на 12 ч (на отсутствие утечки);

безнапорные трубопроводы, наполнением воды на 24 ч, давление столба воды должно быть равно глубине смотровых колодцев (на отсутствие утечки).

6.3. Районы засоленных грунтов

6.3.1. Наблюдения за осадками зданий, расположенных на засоленных грунтах, должны производиться в соответствии с правилами для районов просадочных грунтов.

6.3.2. Подземные сооружения и конструкции, части здания, металлические и железобетонные трубы на засоленных грунтах должны

быть защищены от солевой коррозии специальными защитными покрытиями.

6.3.3. В подвалах и технических подпольях на засоленных грунтах устройство заглубленных лотков, каналов, тоннелей, приямков следует производить с использованием кислотоустойчивых бетонов, кислотоупорного кирпича и антикоррозионных покрытий.

6.3.4. На трещины, перекрытия кладки и другие деформации здания на засоленных грунтах следует установить специальные маяки; следить за их раскрытием, определять места расположения источника замачивания, устранить его.

6.3.5. Восстановление целостности деформационных элементов и конструкций зданий следует проводить после выявления возможности развития просадок сооружения при дальнейшей эксплуатации здания. Эта величина просадок определяется на условиях полного удаления из засоленных грунтов легкорастворимых солей.

6.3.6. Скрытые работы (см. п. 6.2.15) при возведении зданий на засоленных грунтах должны подвергаться освидетельствованию и промежуточной приемке по мере их готовности, с составлением акта на скрытый вид работы.

6.4. Районы подрабатываемых территорий

6.4.1. Строительно-конструктивные мероприятия по усилению жилого дома или группы домов, оказавшихся на территории, намеченной к подработке, должны осуществляться до начала горных работ.

6.4.2. Конструктивные меры защиты зданий, построенных без учета влияния подземных работ, должны назначаться по проекту.

6.4.3. Характер и объем мер защиты зданий под горными выработками следует принимать в зависимости от их технических характеристик на период обследования, для чего надлежит провести внеочередной предварительный осмотр, уточнить конструкцию здания, выявить существующие дефекты, определить их влияние на несущую и эксплуатационную способность здания, а также материальный ущерб от будущей подработки и меры ответственности за него предприятия, производящего подработку.

Осмотр следует оформлять актом.

6.4.4. Швы скользяния и деформационные (осадочные) швы не должны заполняться досками, кирпичом или другими жесткими материалами. Поэтажные железобетонные и армокаменные пояса, фундаментные и цокольные железобетонные пояса и распорки - связи меж-

ду столбчатыми фундаментами, усиление стен с помощью тяжей, металлических поясков, анкеровка в стены концов балок перекрытий, устройство компенсационных траншей, гибких вводов коммуникаций в здания и т.п. должны удовлетворять установленным требованиям.

Отклонения от проекта, допущенные при строительстве или ремонте (например, наличие не предусмотренных проектом проемов, ослабляющих несущую способность конструкции), должны быть проверены расчетом.

6.4.5. В напорных санитарно-технических коммуникациях, построенных без учета влияния подземных работ, следует уточнить установку компенсаторов, усилить сварные стыки, снять напряжение разрезкой трубопровода с последующей варкой вставок, установить дополнительную арматуру и др.

6.4.6. Во время активной стадии процесса сдвигки земной поверхности, вызванного подработкой, необходимо производить внеочередной осмотр зданий, определять возникшие во время подработки повреждения его конструкций и коммуникаций (трещин в стенах, отслоение штукатурки потолков и стен, раскрытие стыков в крупноэлементных сборных конструкциях, повреждения инженерных сетей и др.) и величину изменений и повреждений, имевшихся в конструкциях до начала влияния горных выработок, нанести на чертежи или схемы, описать в журнале и немедленно предъявить организации, производящей горные работы, для принятия дополнительных мер защиты здания.

6.4.7. В период развития деформаций должны быть приняты необходимые меры для обеспечения надежного опирания сборных элементов, а также для уменьшения повреждений на участках несущих стен, где концентрируются деформации. В случае угрожающего положения следует производить закладку проемов кирпичной кладки, устанавливая жесткие металлические рамы (обоймы) и др. В период производства горных работ в здании следует производить обивку потолков фанерой по существующей деформирующей штукатурке, подвеску металлических или иных сеток, постановку деревянных креплений в оконных и дверных проемах и кружал под сводчатые перекрытия, подгонку оконных и дверных рам, ремонт печей, проконопачивание неплотностей и др.

6.4.8. Самотечные линии канализации, включая дворовые сети (при сравнительно небольших нарушениях до образования контуклонов), следует систематически прочищать и промывать, а при значительных нарушениях

устанавливать временные станции перекачки с наземной напорной линией. При необратимых нарушениях условий самотечности следует произвести перекладку деформированного участка или устроить постоянную станцию перекачки с напорной линией.

6.4.9. В случае интенсивного увеличения повреждений несущих конструкций во время активной стадии процесса сдвижки основания организация по обслуживанию жилищного фонда должна срочно вызывать представителей организации, производящей подработку, в необходимых случаях - специалиста по вопросам защиты от влияния горных выработок, представителей из проектной или научно-исследовательской организации для подготовки и принятия необходимых решений по дальнейшей безопасности эксплуатации здания.

6.4.10. После окончания активной стадии процесса сдвижки основания дома или группы домов следует произвести общий окончательный (повторный) осмотр совместно с представителями организаций, производящих подработку, и оформить акт.

6.4.11. Организация по обслуживанию жилищного фонда совместно с организацией, проводившей подработку, должна по внеочередному и повторному акту осмотра жилого дома или группы домов определить объем повреждений конструкций, вызванный влиянием горных выработок, подлежащих устранению при проведении их внеочередного текущего или капитального ремонта.

Жилые дома, при строительстве которых были предусмотрены конструктивные мероприятия по защите от влияния горных выработок, следует включать в первую очередь в утверждаемые списки отбора домов на капитальный ремонт.

6.4.12. Ликвидация эксплуатационных недостатков, вызванных подработкой, но характерных и для зданий в обычных условиях (восстановление герметичности стыков, заделка трещин в стенах кирпичных и крупнопанельных зданий, защита от коррозии арматуры и закладных деталей, устранение протечек, сырости, промерзаний, ликвидация перекосов дверных и оконных коробок), должна производиться согласно настоящим Правилам, а также действующим технологическим картам на процессы ремонта, утвержденным в установленном порядке.

6.5. Районы сейсмические (6 баллов и выше)

6.5.1. Содержание жилых домов, расположенных в сейсмических районах, в период ме-

жду землетрясениями должны соответствовать содержанию домов в обычных условиях.

Конструктивные меры по восприятию усилий в строительных конструкциях и охранные мероприятия по инженерному оборудованию на случай землетрясения должны предусматриваться в соответствии с установленными требованиями.

6.5.2. Организации по обслуживанию жилищного фонда в сейсмических районах должны обеспечивать сохранность конструкций жилых зданий, контроль за принятием мер по предупреждению аварий инженерного оборудования, поддержание порядка, безопасность нанимателей во время землетрясения и устранять повреждения зданий и инженерных сетей после землетрясения в возможно короткие сроки.

6.5.3. Обнаруженные во время очередных (весеннего и осеннего) осмотров здания отдельные трещины в кладке стен, в стеновых панелях и блоках, коррозия закладных металлических деталей или отсутствие слоя антикоррозионной защиты, а также места расслоения кладки раскрытия швов между сборными элементами (стен и перекрытий), если они не представляют непосредственной угрозы дальнейшего повреждения конструкции, должны быть до производства текущего и капитального ремонта описаны, нанесены на схему (развертку стены) и учтены при планировании ремонта дома.

Трещины в колоннах и ригелях каркаса здания, сквозные трещины в стенах, прослеживающиеся более чем на высоту этажа, трещины в простенках, смещение настилов, провисание перекрытий, нарушение стыков или анкеровки закладных деталей сборных конструкций и т.п. должны устраняться немедленно по проектам усиления.

6.5.4. Прочность и надежность несущих конструкций здания, эксплуатирующихся 25 лет и более, необходимо определять после инженерного обследования этих конструкций с использованием измерительных приборов и лабораторных методов исследований. В зданиях экспериментального строительства подобные обследования следует производить с участием организации, проектировавшей дом.

В результате обследования должен быть составлен акт общего осмотра технического состояния зданий в сейсмических условиях, раскрывающий соответствие прочности элементов конструкций их проектным назначениям с выводами относительно общей сейсмостойкости здания.

Усиление здания, в случае необходимости, следует производить по проекту, учитывающему характер снижения прочности конструкций и особенность сейсмического воздействия.

6.5.5. При производстве ремонтных работ в зданиях следует устраивать:

перегородки в деревянном каркасе, закрепленном в стенах и перекрытиях;

потолки, при деревянных перекрытиях - подшивные из легкого листового материала, как правило, без штукатурки;

заделку кирпичной кладки ниш, борозд, проемов в стенах - на растворе марки 50 с устройством штрабы по контуру для связи с существующей кладкой;

дымовые трубы - в металлическом каркасе без крепления к конструкциям крыши;

стыки сборных конструкций, в которых обнаружена коррозия стальных связей, следует расчистить, покрыть защитным составом и заделать прочным цементным раствором или бетоном.

Трещины в штукатурке несущих конструкций следует заделывать только после расчистки и осмотра конструкции инженерно-техническим персоналом.

6.5.6. В зданиях не допускается:

заделывать трещины и поверхностные повреждения, не удостоверившись, в каком состоянии находится несущая конструкция;

выполнять текущий ремонт конструкций, подлежащих усилению, которое следует производить по проекту;

оштукатуривать бетонные поверхности потолков, в том числе и сборные железобетонные настилы (допускается только затирка или шпаклевка);

заделывать наглухо в стенах или в фундаменте выводы сантехнических коммуникаций;

оставлять незакрепленными (к полу или к стене) в районах сейсмичностью 8 - 9 баллов газовые плиты;

заделывать наглухо кладкой или бетоном антисейсмические швы (швы не должны препятствовать взаимным перемещениям конструктивных элементов зданий при землетрясениях);

вскрывать железобетонные элементы (стойки, ригели, панели, антисейсмические пояса и др.) и обнажать арматуру, если это не вызвано необходимостью усиления конструкции.

6.5.7. Организации по обслуживанию жилищного фонда во время землетрясения после первых сильных толчков должны:

приступить немедленно к работе;

отключить поврежденные линии тепло-, водо-, электроснабжения;

обеспечить безопасность проживающим в жилых помещениях;

предупредить о возможности пожара и, в случае необходимости, организовать ликвидацию его очагов;

выявить наиболее разрушенные здания и коммуникации и ликвидировать последствия землетрясения.

6.5.8. Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечить беспрепятственную эвакуацию из здания.

Пользование лифтами во время землетрясений не допускается.

Тротуар и площадки перед подъездами (входами) использовать для постоянных стоянок транспорта и мест складирования не допускается.

Кюветы и арыки, имеющиеся вблизи выхода из здания, должны быть перекрыты прочными настилами для пешеходов.

6.5.9. После землетрясения следует производить внеочередные осмотры зданий, его оборудования, коммуникаций.

Обнаруженные повреждения и деформации должны быть подробно изучены и отражены в акте с указанием длины и ширины раскрытия наиболее значительных трещин.

На опасных зонах необходимо поставить маяки.

В здания, признанные аварийными, вход людей должен быть воспрещен.

Здания, подлежащие восстановлению, перед разработкой проекта восстановительных работ, должны обследоваться проектной организацией.

6.5.10. Работы по фундаментам, кладке стен, устройству антисейсмических поясов, стыков сборных конструкций и по замоноличиванию перекрытий должны подтверждаться актами на скрытые работы, устанавливающими выполнение их в соответствии с установленными требованиями и проектом. Акты составляются непосредственно после завершения работ по каждой в отдельности конструкции.

6.5.11. Организации по обслуживанию жилищного фонда должны иметь характеристику сейсмостойкости каждого дома и соответствие его конструктивного решения установленным требованиям. В случаях, когда район (населенный пункт) по государственным нормам имеет сейсмичность, необходимо в период очередного осмотра зданий уточнить их сейсмичность.

Здания, сейсмичность которых окажется недостаточной, должны быть усилены при оче-



редном капитальном ремонте по специальному проекту.

Здания, признанные особо опасными, не подлежащими усилению и восстановлению, должны планироваться на снос в первую очередь.

#### 6.6. Районы вечной мерзлоты

6.6.1. Эксплуатация и обеспечение сохранности жилых домов в Северной климатической зоне должны быть в соответствии с установленными требованиями.

6.6.2. Температурный режим грунтов в районах вечной мерзлоты следует поддерживать предусмотренным проектом в зависимости от принципа использования вечномерзлых грунтов в качестве естественного основания: сохранением их мерзлого состояния в течение всего эксплуатационного периода или без сохранения.

6.6.3. Эксплуатация жилых зданий на вечномерзлых грунтах должна быть при систематическом наблюдении за их температурой и положением их верхней поверхности. Сроки и места этих наблюдений должны устанавливаться в каждом отдельном случае в зависимости от местных условий и конструкций фундаментов зданий.

В первые два - три года эксплуатации здания наблюдения следует проводить:

при сохранении мерзлого состояния грунта - не реже двух раз в год (в начале и конце теплого периода года); в последующие годы чистоту наблюдений допускается уменьшать до одного раза в год (перед наступлением зимы);

без сохранения мерзлого состояния грунта - не реже двух раз в квартал;

в последующие годы эти замеры допускается проводить один раз в полгода - год (перед наступлением зимних заморозков).

Нарушения предусмотренных проектом температурного режима вечномерзлых грунтов под зданием и положения их верхней поверхности должны быть устранены и восстановлены немедленно после появления причин этого нарушения.

6.6.4. Теплоизоляцию поверхности земли в проветриваемом подполье на протяжении теплого периода года следует усиливать. В случае имеющегося охлаждения поверхности грунта с помощью побудительной вентиляции необходимо увеличивать циркуляцию воздуха, прекращая ее в зимний период, когда температура наружного воздуха приближается к среднегодовой температуре вечномерзлой толщи.

6.6.5. Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать сохран-

ность теплоизоляции перекрытия над подпольем и его герметизацию, не допуская при ремонтах зданий снижение его теплозащитных показателей.

6.6.6. Устраивать в проветриваемом подполье складские помещения, хранить топливо и другие материалы не допускается.

6.6.7. Затекаание под здание поверхностных вод с тротуаров и придомовой территории не допускается.

6.6.8. Охлаждающие устройства и наружные отверстия проветриваемого подполья необходимо осматривать в зимний период не реже двух раз в месяц (в особенности после метелей и сильных снегопадов), проверять продуваемость вентиляционных каналов и немедленно очищать от снега, инея, льда засорения каналов отверстия вентиляционных решеток.

6.6.9. Общий весенний осмотр здания следует производить после таяния снега, а осенний - перед наступлением заморозков, до образования снежного покрова. В зависимости от местных условий и состояния зданий рекомендуется проводить внеочередные осмотры.

Результаты всех осмотров следует заносить в акт общего осмотра зданий и в дополнение к нему для особых условий эксплуатации в районах вечной мерзлоты.

6.6.10. Организация по обслуживанию жилищного фонда при увеличении против проектных предложений глубины оттаивания грунта или увеличение осадки здания, или появления в нем значительных деформаций обязана совместно с проектной и строительной организациями принять необходимые предупредительные и восстановительные меры, обеспечивающие прекращение деформаций и осадку домов.

6.6.11. В зданиях, построенных с предположительным оттаиванием грунтов основания, следует контролировать (температурными замерами в специальных термометрических скважинах) состояние предварительно оттаянного слоя грунтов и характер оттаивания, расположенных ниже мерзлых грунтов (которое должно протекать равномерно и достаточно медленно), не реже одного раза в квартал в течение 3 лет эксплуатации здания.

6.6.12. Промерзание специально созданного под зданием талика не допускается.

6.6.13. Наружные коммуникационные линии (проходные галереи, короба, трубопроводы, расположенные в подпольях, смотровые колодцы, стыки) и изоляция трубопроводов должны находиться под постоянным контролем и на-

блюдением организации по обслуживанию жилищного фонда или специализированных организаций. Сроки наблюдения за ними следует устанавливать в зависимости от состояния и назначения трубопроводов.

Результаты осмотров должны быть занесены в специальные журналы с записью обнаруженных дефектов и отметкой об их устранении.

6.6.14. Утечка воды в грунт из водопровода, канализации и теплофикационных сетей, даже если она весьма незначительная, должна немедленно устраняться после ее обнаружения.

6.6.15. Водопровод и канализация должны быть обеспечены от замерзания конструктивными мероприятиями (теплоизоляция, установка греющего кабеля и др.).

6.6.16. Температура воды в водопроводных линиях в конечных точках водоразбора и в канализационных линиях при выходе из трубопровода должна быть не ниже 5 град. С.

6.6.17. Сбрасываемые воды из водоразборных колонок, расположенных вблизи зданий, необходимо отводить в канализацию. В исключительных случаях допускается отвод сбрасываемой воды от колонок в пониженные места незастроенных и не подлежащих застройке территорий.

6.6.18. Воды, спускаемые из системы центрального отопления (если нет канализации), необходимо спускать в незастроенные пониженные места, находящиеся на расстоянии не менее 40 м от здания.

Регулирование водоотвода поверхностных и грунтовых вод должно быть обязательным мероприятием содержания (благоустройства) территории застройки и зданий.

6.6.19. Скопление или застой воды у здания и на всей площади застройки не допускается.

6.6.20. Состояние закрытых дренажей следует контролировать наблюдением за расходом в них воды не менее одного раза в месяц.

При резком уменьшении расхода или при его полном прекращении аварийный участок дренажа следует прочистить, засорившиеся участки промыть под напором и, если это окажется недостаточным, произвести перекачку воды через смежные смотровые колодцы, вскрыть и отремонтировать.

6.6.21. Снежные заносы и снежный покров на придомовой территории, способствующие протаиванию вечномерзлых грунтов, должны устраняться по мере выпадения снега, но не позднее двух дней после окончания снежного заноса.

Проветриваемые подполья зданий должны очищаться от снега и наледей.

6.6.22. Сбор кюветами поверхностной воды и отвод ее должен быть обеспечен на протяжении всего теплого периода года. В летний период кюветы должны ежемесячно осматриваться, очищаться и ремонтироваться, а в начале снеготаяния - освобождаться от снега.

6.6.23. Появление и развитие на территории наледей должно быть приостановлено и ликвидировано.

6.6.24. Результаты всех промежуточных осмотров, обнаруженные деформации зданий, результаты нивелировочных, температурных и других наблюдений, установленные в процессе эксплуатации, следует заносить в журналы; результаты общих осмотров - в акт общего осмотра зданий с дополнением, учитывающим условия эксплуатации в районах вечной мерзлоты.

6.6.25. Величину осадки зданий, вызываемой протаиванием грунтов основания, следует определять нивелировкой специальных марок, заделанных в стены и другие опорные конструкции здания.

Отметки марок должны быть привязаны к установленному на территории застройки постоянному мерзлотному реперу, защищенному от каких-либо повреждений, осадок и выпучивания.

6.6.26. Состояние грунтов под зданием на момент его приемки в эксплуатацию, а также глубина расположения под ним верхней поверхности вечномерзлых грунтов должны быть отражены в акте приемки здания. Эти данные допускается фиксировать на основании результатов последних наблюдений, проведенных строительной организацией, и контрольных замеров в имеющихся температурных скважинах. Сопоставление контрольных замеров с результатами ранее проводившихся наблюдений обязательно.

## Приложение № 1 (рекомендуемое)

## Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений зданий

№ п.п.	Конструктивные элементы, отделка, домовое оборудование	Профессия осматривающих рабочих	Расчетное количество осмотров в год
1	2	3	4
1	Печи (с газоходами)	Печник-каменщик	1
2	Вентиляционные каналы и шахты: в зданиях вентшахты и оголовки	Каменщик или жестянщик (в зависимости от конструкций)	1 1
3	Газоходы при горячем водоснабжении от газовых и дровяных колонок	То же	1
4	Холодное и горячее водоснабжение, канализация Поливочные наружные устройства (краны, разводка) Система внутреннего водоотвода с крыш зданий	Слесарь-сантехник Слесарь-сантехник То же	по мере необходимости 1 1
5	Центральное отопление	Слесарь-сантехник	1
6	Тепловые сети между тепловыми пунктами зданий	То же	в соответствии с договором
7	Мусоропроводы (все устройства)	Рабочий по обслуживанию мусоропроводов и слесарь-сантехник	по мере необходимости
8	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	Электромонтер	в соответствии с договором
9	Осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	Электромонтер	в соответствии с договором
10	Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	- « -	в соответствии с договором
11	Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	Электромонтер	в соответствии с договором
12	Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп (и стартеров)	- « -	в соответствии с договором
13	Осмотр радио- и телеустройств: на кровлях, на чердаках и в лестничных клетках	- « -	в соответствии с договором
14	Техническое обслуживание стационарных электроплит	- « -	в соответствии с договором
15	Техническое обслуживание систем дымоудаления, подпора воздуха в зданиях повышенной этажности	- « -	в соответствии с договором

Примечания. 1. В процессе осмотра ведется наладка оборудования и исправляются мелкие дефекты.

2. В городах, где имеются специализированные службы, технический осмотр дымоходов, вентиляционных каналов и устройств производится трубочистами цехов пожарного надзора, а радио- и телеустройства - соответствующими ателье согласно договорам на тех-

ническое обслуживание специализированными организациями; газонагреватели, газовые плиты и т.п. обслуживаются централизованными специализированными предприятиями.

3. Обслуживание котельных, центральных и индивидуальных тепловых пунктов и бойлерных должно производиться по местным нормам в установленном порядке.

4. Обслуживание насосов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, а также обслуживание вентиляционных агрегатов механической вентиляции, воздушного отопления, устройств для незадымляемости лестничных клеток и дымоудаления производится ежедневно слесарями-сантехниками и электромонтерами организаций по обслуживанию жилищного фонда или специализированными организациями.

## Приложение № 2

### 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
1	2
<b>КРОВЛЯ</b>	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
<b>СТЕНЫ</b>	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сут.
<b>ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ</b>	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время	1 сут.
в летнее время	3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
<b>ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА</b>	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
<b>ПОЛЫ</b>	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут.
<b>ПЕЧИ</b>	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сут. (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
<b>САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ</b>	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сут.

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1	2
<b>ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ</b>	
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 ч
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 сут.
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 ч
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.
<b>ЛИФТ</b>	
Неисправности лифта	Не более 1 сут.

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

### Приложение № 3 (рекомендуемое)

#### Журнал регистрации результатов осмотров жилого дома

Дом № \_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_

Дата и вид осмотра	Члены комиссии	Выявленная неисправность или повреждения	Кол-во в единицах измерения	Вид ремонта по устранению неисправности или повреждения. Сроки выполнения	Примечание (фактическое выполнение, исполнители, др. условия)

Сведения заполняются по квартирам, местам общего пользования (подвал, лестничные клетки, коридоры, чердаки и т.д.) и элементам благоустройства.

#### Результаты осмотра строительных конструкций и инженерного оборудования строения

Наименование конструкций оборудования и элементов благоустройства	Оценка состояния или краткое описание дефекта и причины его возникновения (с указанием примерного объема работ и места дефекта)	Решение о принятии мер (капитальный или текущий ремонт, выполняемый обслуживающим предприятием; текущий ремонт жилых помещений, выполняемый пользователями жилых помещений за их счет)

1. Фундаменты
2. Стены
3. И т.д.

## Приложение № 4 (рекомендуемое)

### Перечень работ по содержанию жилых домов

А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (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.).

2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).

3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).

4. Прочистка канализационного лежака.

5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

7. Проверка заземления ванн.

8. Мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, предтопочных листов и др.).

9. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.

10. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

11. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

3. Снятие пружин на входных дверях.

4. Консервация системы центрального отопления.

5. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

6. Ремонт просевших отмосток.

7. Устройство дополнительной сети поливочных систем.

8. Укрепление флагодержателей.

В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

1. Утепление оконных и балконных проемов.

2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей.

3. Утепление входных дверей в квартиры.

4. Утепление чердачных перекрытий.

5. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

6. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

7. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.

8. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.

9. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

10. Ремонт печей и кухонных очагов.

11. Утепление бойлеров.

12. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.

13. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.

14. Консервация поливочных систем.
15. Укрепление флагодержателей.
16. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
17. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.
18. Поставка доводчиков на входных дверях.
19. Ремонт и укрепление входных дверей.

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
3. Мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, предтопочных листов и др.).
4. Смена прокладок в водопроводных кранах.
5. Уплотнение сгонов.
6. Прочистка внутренней канализации.
7. Прочистка сифонов.
8. Регулировка смывного бачка.
9. Притирка пробочного крана в смесителе.
10. Регулировка и ремонт трехходового крана.
11. Укрепление расшатавшихся сантехприборов приборов в местах их присоединения к трубопроводу.
12. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
13. Укрепление трубопроводов.
14. Проверка канализационных вытяжек.
15. Мелкий ремонт изоляции.
16. Проветривание колодцев.
17. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
18. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
19. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

Д. Прочие работы

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. То же вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Очистка и промывка водопроводных кранов.
5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
6. Подготовка зданий к праздникам.
7. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
8. Удаление с крыш снега и наледей.
9. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
10. Уборка и очистка придомовой территории.
11. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.
12. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.
13. Удаление мусора из здания и его вывозка.
14. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
15. Поливка тротуаров и замощенной территории.

-----

В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений.

**Приложение № 5 (Образец)****Журнал учета заявок населения на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования в жилом доме**

Дата	Адрес и фамилия нанимателя (владельца)	Неисправность или повреждение (кратко)	Отметка об исполнении	
			дата	расписка работавшего

Примечание. В каждой организации по обслуживанию жилищного фонда ведутся отдельные журналы на санитарно-технические работы, на электротехнические работы, на работы по домово́й территории, а также связанные с ремонтом лестничных клеток, чердаков, подвалов, технических подполий, подъездов

**Приложение № 6 (рекомендуемое)****Укрупненные нормативы продолжительности текущего ремонта жилых домов**

Вид текущего ремонта	Единица измерения	Продолжительность, дн.
Плановый	1000 м <sup>2</sup> общей площади	22
Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период (с учетом наладочных работ)	то же	5
Подготовка к эксплуатации в зимний период	то же	8

**Приложение № 7 (рекомендуемое)****Перечень работ, относящихся к текущему ремонту**

1. Фундаменты  
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2. Стены и фасады  
Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.
3. Перекрытия  
Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
4. Крыши  
Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Оконные и дверные заполнения  
Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6. Межквартирные перегородки  
Усиление, смена, заделка отдельных участков.
7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей  
Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
8. Полы  
Замена, восстановление отдельных участков.
9. Печи и очаги  
Работы по устранению неисправностей.



**10. Внутренняя отделка**

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.

**11. Центральное отопление**

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.

**12. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение**

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.

**13. Электроснабжение и электротехнические устройства**

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

**14. Вентиляция**

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

**15. Мусоропроводы**

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

**16. Специальные общедомовые технические устройства**

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

**17. Внешнее благоустройство**

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

**Приложение № 8 (рекомендуемое)****Примерный перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда**

1. Обследование жилых зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).

2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).

3. Модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте (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 м, 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); установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов; устройство лифтов, мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления в домах с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 15 м и

выше; перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; ремонт телевизионных антенн коллективного пользования, подключение к телефонной и радиотрансляционной сети; установка домофонов, электрических замков, устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; автоматизация и диспетчеризация лифтов, отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования; благоустройство дворовых территорий (замошение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, дровяных сараев, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок). Ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий до 50%.

4. Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).

5. Замена внутриквартирных инженерных сетей.

6. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание, а также установка поквартирных счетчиков горячей и холодной воды (при замене сетей).

7. Переустройство неветилируемых совмещенных крыш.

8. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.

9. Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.

10. Ремонт встроенных помещений в зданиях.

## Приложение № 9 (рекомендуемое)

### ПАСПОРТ ГОТОВНОСТИ ДОМА К ЭКСПЛУАТАЦИИ В ЗИМНИХ УСЛОВИЯХ

город \_\_\_\_\_ район \_\_\_\_\_

### ПАСПОРТ готовности объекта жилищно-коммунального назначения к работе в зимних условиях

адрес \_\_\_\_\_

принадлежность объекта \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 200\_ г.

#### I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1. Назначение объекта (жилое, промышленное, ремонтно-эксплуатационное, административное) \_\_\_\_\_

2. Год постройки \_\_\_\_\_

3. Характеристика объекта:

износ в % \_\_\_\_\_ этажность \_\_\_\_\_ подъездов \_\_\_\_\_

наличие подвалов, цокольных этажей, м<sup>2</sup>, общей площади \_\_\_\_\_

количество квартир \_\_\_\_\_ (шт.)

общая полезная площадь объекта \_\_\_\_\_ (кв. м)

жилая площадь \_\_\_\_\_ (кв. м)

нежилая площадь \_\_\_\_\_, в том числе

под производственные нужды \_\_\_\_\_ (кв. м)

4. Характеристика инженерного оборудования, механизмов (их количество) \_\_\_\_\_

## 5. Источники:

теплоснабжения \_\_\_\_\_

газоснабжения \_\_\_\_\_

твердого и жидкого топлива \_\_\_\_\_

энергоснабжения \_\_\_\_\_

Системы АПЗ и дымоудаления \_\_\_\_\_

## II. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА В ЗИМНИХ УСЛОВИЯХ ПРОШЕДШЕГО 200\_ 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 200_ г.

## III. ОБЪЕМЫ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ ПО ПОДГОТОВКЕ ОБЪЕКТА К ЭКСПЛУАТАЦИИ В ЗИМНИХ УСЛОВИЯХ 200\_ 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
1	2	3	4	5
1	Объем работ			
2	Ремонт кровли			
3	Ремонт чердачных помещений, в том числе: - утепление (засыпка) чер дачного перекрытия - изоляция трубопроводов, вентиляционных коробов и камер, расширительных баков			
4	Ремонт фасадов, в том числе: - ремонт и покраска - герметизация швов - ремонт водосточных труб - утепление оконных проемов - утепление дверных проемов			
5	Ремонт подвальных помещений, в том числе: - изоляция трубопроводов - ремонт дренажных и водоотводящих устройств			
6	Ремонт покрытий дворовых территорий, в том числе: - отмосток - приямков			
7	Ремонт инженерного оборудования, в том числе: 1) центрального отопления: радиаторов трубопроводов запорной арматуры промывка и опрессовка 2) котельных: котлов на газовом топливе то же, на угле тепловых пунктов элеваторных узлов 3) горячего водоснабжения: трубопроводов запорной арматуры промывка и опрессовка 4) водопровода: ремонт и замена арматуры ремонт и изоляция труб			

	5) канализации: ремонт трубопроводов ремонт колодцев промывка системы 6) электрооборудования: световой электропроводки силовой электропроводки вводных устройств электрощитовых электродвигателей			
8	Другие работы			
9	Обеспеченность объекта: <sup>2</sup>			

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 ЗИМЕ 200\_ г.

Комиссия в составе:

председателя - ответственного  
руководителя обслуживающего  
предприятия \_\_\_\_\_

членов комиссии:

представителей общественности:

- 1.
- 2.
- 3.

представителей специализированных организаций:

- 1.
- 2.
- 3.

и т.д.

произвела проверку вышеуказанного объекта и подтверждает, что  
данный объект к эксплуатации в зимних условиях подготовлен.

Председатель комиссии: \_\_\_\_\_ (подпись)

Члены: \_\_\_\_\_ (подпись)

«\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_ г.

Разрешаю эксплуатацию данного дома в зимних условиях 200\_ г.

Начальник (заместитель) ЖЭО, ЖСК, ведомства и т.д.

<sup>2</sup> Сохранено форматирование документа, полученного по системе «Консультант Плюс»

**Приложение № 10 (рекомендуемое)****Неисправности печей, причины и методы их устранения**

№ п.п.	Вид неисправности, внешнее проявление	Вероятная причина неисправности	Метод устранения неисправности
1	2	3	4
1	Постепенное ослабление тяги. Слабое горение топлива, при открытой топочной дверке дым поступает в помещение	Засорение дымоходов или дымовых каналов (труб)	Полная чистка печи от сажи, удаление из каналов обвалившейся кладки, раствора и т.п.
2	Внезапное резкое ослабление тяги, из трубы выбивается тонкая струйка дыма	Обрушение рассечки, перекрыши или другой части печи	Устранить место повреждения проверкой тяги в дымоходах, начиная с дымовой трубы. Для этого вначале необходимо сжечь бумагу над вьюшкой, затем в прочистном отверстии под трубой и т.д. Изменение тяги укажет на место повреждения. При обрушении кирпичей необходимо их извлечь, разобрать кладку и восстановить разрушенное место
3	Полное отсутствие тяги при растопке печи	В дымовой трубе и дымоходах находится холодный воздух	Сжечь над вьюшкой или в месте, предусмотренном для чистки, бумагу, стружку и т.п.
4	При ветре дым выбивается в помещение через топочную дверку и конфорки плиты	Тяга в трубе недостаточна. Каналы трубы размещены в зоне ветрового подпора	Нарастить дымовую трубу с таким расчетом, чтобы ее оголовок был выведен из зоны ветрового подпора
5	Из дымовой трубы стекает вода, труба и дымообороты покрываются влагой. Часть влаги выходит на наружную поверхность трубы в виде темных пятен	Температура отходящих газов ниже температуры конденсации водяных паров в дымовой трубе	Поднять температуру отходящих газов на выходе из канала (трубы) на 15 град. С выше точки росы, для чего: а) сократить длину дымооборотов в печах с большим числом дымооборотов; б) в печах с малыми размерами топливника увеличить его размеры и поставить колосниковую решетку большего сечения с целью возрастания количества теплоты; в) увеличить толщину стенок канала (трубы) или утеплить их на чердаке и над крышей слоем теплоизоляции необходимой толщины; г) использовать для топки сухой вид топлива; д) уменьшить сечение дымооборотов до нормативных значений
6	Выпадение топочных дверок	Дверки установлены без лапок или закреплены не лапками, а проволокой, которая перегорела	Разобрать кладку вокруг дверок, извлечь их, наклепать лапки. Поставить дверку на место и заделать кладку вокруг нее
7	Наличие тяги при закрытой вьюшечной задвижке	Двизок до конца не заходит в рамку или имеются щели между рамкой и кладкой	Разобрать кладку над задвижкой, извлечь задвижку и очистить пазы. При наличии щели между рамкой и кладкой заложить ее стальной полоской и замазать глиной
8	Стенки печи не прогреваются даже после длительной топки	Дымообороты покрыты толстым слоем сажи или холодный воздух поступает в дымообороты через щели в основании печи	Произвести чистку печи, проверить дно дымооборотов и при наличии щелей замазать их раствором

№ п.п.	Вид неисправности, внешнее проявление	Вероятная причина неисправности	Метод устранения неисправности
1	2	3	4
9	Появление в кладке сквозных трещин, не поддающихся заделке	Кладка произведена без перевязки швов в нескольких рядах подряд; между приборами и кладкой отсутствуют необходимые зазоры; на печь оказывают давление элементы здания, дающего осадку; основание выполнено без учета требований норм и правил	В зависимости от обнаруженных причин: а) переложить кладку, соблюдая перевязку швов; б) извлечь приборы и установить их снова с соблюдением зазоров; в) устранить давление на печь, убрав давящий элемент; г) расшить трещины и затереть их раствором; д) при повторном появлении трещин или их расширении переложить печь, установив надежное основание (фундамент)
10	Край кухонной плиты при нагреве приподымается	Противоположный край плиты прижат кладкой	Извлечь плиту и уложить ее свободно
11	Сильный перегрев отдельных участков печи	Разрушение отдельных кирпичей	Сменить разрушенные кирпичи новыми. При появлении прогев в большом количестве печь подлежит перекладке

### Приложение № 11 (рекомендуемое)

**График качественного регулирования температуры воды в системах отопления при различных расчетных и текущих температурах наружного воздуха (при расчетных перепадах температура воды в системе отопления 95 - 70 и 105 - 70 град. С)**

Текущая температура наружного воздуха, град. С	Конструкция отопительного прибора									
	Радиаторы						Конвекторы			
	Схема подачи воды в прибор						Тип конвектора			
	«снизу - вниз»		«снизу - вверх»		«сверху - вниз»		КП		Комфорт	
	Температура воды в разводящих трубопроводах, град. С									
под.	обр.	под.	обр.	под.	обр.	под.	обр.	под.	обр.	
<b>РАСЧЕТНАЯ ТЕМПЕРАТУРА НАРУЖНОГО ВОЗДУХА -15 град. С</b>										
10	30/33	28	32/34	29	33/35	31	31/33	29	33/36	32
9	33/35	30	35/37	32	37/39	33	34/36	31	38/41	35
8	36/38	32	38/40	34	40/42	35	37/40	33	42/45	37
7	39/41	34	41/44	36	43/46	37	40/43	35	45/48	39
6	42/45	35	44/47	38	45/49	39	43/46	37	47/51	41
5	44/48	28	46/50	39	48/52	41	47/43	39	50/54	43
4	47/51	30	49/53	41	51/55	43	48/52	40	50/54	45
3	50/54	32	52/56	43	53/58	45	51/55	42	55/60	47
2	53/48	34	54/59	45	56/61	46	54/58	44	59/63	48
1	53/58	35	57/62	46	58/64	48	56/61	46	60/66	50

**О применении нормативов бюджетной  
обеспеченности при составлении прогноза  
консолидированного бюджета  
Московской области на соответствующий  
финансовый год в системе жилищно-  
коммунального хозяйства Московской области**

Постановление Правительства Московской области  
от 16 июня 2003 г. № 355/21

(в ред. постановления Правительства МО от 12.07.2004 № 406/27)

В целях реализации Концепции социально-экономического развития Московской области на 1997-2005 годы и обеспечения разработки проектов законов Московской области об областном бюджете на соответствующие финансовые годы Правительство Московской области постановляет:

1. Утвердить Методику расчета нормативов бюджетной обеспеченности, применяемых при составлении прогноза консолидированного бюджета Московской области на соответствующий финансовый год в системе жилищно-коммунального хозяйства Московской области (прилагается).

2. Министерству финансов Московской области (Кузнецов А.В.) при разработке проекта закона Московской области об областном бюджете на соответствующий финансовый год

и регулировании межбюджетных отношений в данном финансовом году применять нормативы бюджетной обеспеченности, рассчитанные в соответствии с Методикой, утвержденной пунктом 1 настоящего постановления.

3. Рекомендовать главам муниципальных образований Московской области при составлении проектов бюджетов муниципальных образований на соответствующие финансовые годы применять нормативы бюджетной обеспеченности в системе жилищно-коммунального хозяйства Московской области, рассчитанные в соответствии с Методикой, утвержденной пунктом 1 настоящего постановления.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Московской области Репченко Н.М.

Губернатор Московской области  
Б.В. Громов

Утверждена  
постановлением  
Правительства Московской области  
от 16 июня 2003 г. № 355/21

**Методика  
расчета нормативов бюджетной обеспеченности, применяемых при составлении  
прогноза консолидированного бюджета московской области на соответствующий  
финансовый год в системе жилищно-коммунального хозяйства московской области**

1. Расчет областного стандарта предельной стоимости предоставления жилищно-коммунальных услуг на 1 кв. м общей площади жилья в месяц

1.1. Нормативы финансирования отраслей жилищно-коммунального хозяйства (стандарт предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг) рассчитываются исходя из экономически обоснованных затрат и нормативов потребления жилищно-коммунальных услуг с учетом индекса цен, рассчитанных Минэкономразвития России.

1.2. Экономически обоснованные затраты на услуги жилищно-коммунального хозяйства складываются из прогнозируемой себестоимости единицы услуги и прибыли организаций - производителей услуг.

Исходными данными для расчета являются прогнозные показатели текущего года и отчетные предыдущего.

1.3. В состав себестоимости услуг включаются:

1.3.1. Затраты на материальные ресурсы (материалы, используемые для технологических целей, топливо, электроэнергия, вода) исходя из технических и технологических возможностей объектов жилищно-коммунального хозяйства (котельных, водозаборных сооружений и т.д.), степени их загрузки, удельных норм расхода материальных и топливно-энергетических ресурсов на единицу продукции, товаров, работ, услуг.

1.3.2. Затраты на оплату труда работников жилищно-коммунального хозяйства рассчитываются исходя из нормативной численности рабочих основных специальностей и фактически сложившейся за год, предшествующий году формирования бюджета, заработной платы по отрасли «Жилищное хозяйство» и по отрасли «Коммунальное хозяйство» (по всем организациям) с учетом расчетного индекса роста среднемесячной заработной платы по отрасли «Жилищное хозяйство» и по отрасли «Коммунальное хозяйство» (по всем организациям).

(подп. 1.3.2 в ред. постановления Правительства МО от 12.07.2004 № 406/27)

1.3.3. Амортизационные отчисления на полное восстановление основных средств определяются на основе действующих норм амортизационных отчислений и балансовой стоимости основных средств по группам.

1.3.4. Затраты на проведение текущего и капитального ремонта определяются на основании смет на выполнение ремонтных работ в соответствии с действующими регламентами ремонтов, но не более затрат, принимаемых в процентном отношении от балансовой стоимости основных фондов, в размерах:

- по теплоснабжению - 8%;
- по водоснабжению - 7%;
- по водоотведению - 7%;
- по вывозу твердых бытовых отходов и их захоронению - 8%.

Затраты на текущий и капитальный ремонты жилищного фонда принимаются в размере до 1,0% и до 1,5% соответственно от первоначальной (с учетом переоценки) балансовой стоимости.

1.3.5. Затраты на приобретение воды, тепловой энергии, а также очистку и утилизацию сточных вод - в тех случаях, когда предприятие не имеет достаточных мощностей.

1.3.6. Цеховые и общеэксплуатационные затраты с учетом затрат на оплату труда административно-управленческого и инженерно-технического персонала без учета налогов, включаемых в



себестоимость услуг, рассчитываются в размере до 100% к заработной плате рабочих основных специальностей.

1.3.7. Налоги, включаемые в себестоимость услуг, определяются в соответствии с законодательством.

1.4. Прибыль (рентабельность) принимается одинаково для всех муниципальных образований Московской области в размере до 12 процентов при расчете тарифов на коммунальные услуги, а на содержание и ремонт жилищного фонда - до 5 процентов.

1.5. Формирование стандарта предельной стоимости жилищно-коммунальных услуг на 1 кв. м общей площади жилья осуществляется с учетом следующего:

- к утвержденным нормативам потребления коммунальных услуг на 1 кв. м (водоснабжение, водоотведение, вывоз мусора) общей площади вводится поправочный коэффициент, учитывающий фактическую обеспеченность общей площадью жилья по каждому району (городу) в сравнении с социальной нормой;

- при наличии нескольких исполнителей жилищно-коммунальных услуг определяются средне-взвешенные затраты на предоставление услуг.

1.6. Стандарт предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг может быть скорректирован с учетом величины федерального стандарта предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг на 1 кв. м общей площади жилья.

(п. 1.6 введен постановлением Правительства МО от 12.07.2004 № 406/27)

2. Расчет норматива обеспечения населения и муниципальных учреждений твердым топливом (по видам) в системе жилищно-коммунального хозяйства

2.1. Настоящая Методика предназначена для расчета нормативов обеспечения твердым топливом на отопление малоэтажного жилищного фонда, а также муниципальных учреждений городов и населенных пунктов Московской области, применяемых при составлении прогноза консолидированного бюджета Московской области.

2.2. Расчет нормативов обеспечения твердым топливом основывается на определении нормативного расхода тепловой энергии на отопление малоэтажного жилищного фонда и отдельно стоящих зданий муниципальных учреждений.

2.3. Норматив расхода тепловой энергии - это технически, экономически и социально обоснованная мера потребления тепловой энергии для жилых домов различной категории с учетом оптимального обеспечения комфорта проживания и труда.

2.4. Методика включает в себя расчет нормативов теплотребления и потребления твердого топлива по укрупненным удельным отопительным характеристикам зданий в соответствии с Методическими указаниями по определению расходов топлива, электроэнергии и воды на выработку тепла отопительными котельными коммунальных теплоэнергетических предприятий, утвержденными 22.02.94 заместителем председателя Комитета Российской Федерации по муниципальному хозяйству (далее - Методические указания), и СНИП 23-01-99 «Строительная климатология» (далее - СНИП).

2.5. Исходными данными являются средние по Московской области плоскостные и объемные характеристики зданий, определяемые по статистическим данным по распределению строений и их общей полезной площади по этажности и материалу стен за предыдущий год.

2.6. Нормативный расход тепловой энергии на отопление зданий может быть определен по следующей формуле:

$$H = \alpha \times q_0 \times V_n \times [T_v - T_{cp}] \times 24 \times z \times 10^{-6} \text{ Гкал/год (1)}$$

где:

$\alpha$  - табличный коэффициент, учитывающий значение расчетной наружной температуры воздуха - 28 град. С, принимается по таблице 1.2.1 Методических указаний;

$V_n$  - наружный строительный объем здания, куб. м;

$q_0$  - удельная отопительная характеристика здания, ккал/(куб.м × ч × град. С), принимаемая по таблице 2.3 Методических указаний;

$T_v$  - усредненная температура воздуха внутри помещений, град. С (18 град.);

$T_{cp}$  - средняя за отопительный период температура наружного воздуха, град. С, принимается по СНиПу;

$z$  - средняя продолжительность работы системы отопления, суток, принимается по СНиПу;  
24 - количество часов в сутках.

2.7. Средняя нормативная потребность в тепловой энергии для отопления малоэтажных зданий в расчете на кв. м общей площади определяется по следующей формуле:

$$N_{\text{б}} = H_1 / S_1 \times \kappa_1 + H_2 / S_2 \times \kappa_2 \text{ Гкал/кв. м в год, (2)}$$

где:

$H_1$  - нормативный расход тепловой энергии на отопление одноэтажного здания, Гкал/год;

$H_2$  - нормативный расход тепловой энергии на отопление двухэтажного здания, Гкал/год;

$S_1$  - средняя общая площадь одноэтажного здания, кв. м;

$S_2$  - средняя общая площадь двухэтажного здания, кв. м;

$\kappa_1$  и  $\kappa_2$  - соответственно удельный вес площади одно-двухэтажных зданий в общей площади малоэтажной застройки.

2.8. Расход условного топлива ( $B$ ) на выработку 1 Гкал тепловой энергии определяется по формуле:

$$B = 142,8 \times 100/\eta \text{ кг у.т., (3)}$$

где:

$\eta$  - КПД отопительного прибора, %.

2.9. Расход условного топлива на отопление зданий в расчете на кв. м общей площади определяется по формуле:

$$B_{\text{усл.}} = b \times N_{\text{б}} \text{ кг у.т./кв. м, (4)}$$

где:

$B_{\text{усл.}}$  - потребность в условном топливе, кг у.т./кв. м.

2.10. Пересчет условного топлива в натуральное ( $B_{\text{нат.}}$ ) выполняется по следующей формуле:

$$B_{\text{нат.}} = B_{\text{усл.}} / \text{Э} \text{ кг, (5)}$$

где:

$\text{Э}$  - калорийный коэффициент.

2.11. Конкретный вид топлива, используемый для обеспечения населения и муниципальных учреждений, определяется по предложениям органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области.

### 3. Расчет норматива на благоустройство и озеленение

3.1. Настоящая Методика предусматривает расчет норматива бюджетной обеспеченности, применяемого при формировании консолидированного бюджета Московской области, включающего затраты на ремонт и содержание зеленых насаждений и уличное освещение населенных пунктов в пределах муниципального образования.

3.2. Расчет затрат осуществляется на 1 га застроенной территории по двум составляющим: зеленые насаждения, уличное освещение.

3.3. Расчет норматива затрат на ремонт и содержание зеленых насаждений.

3.3.1. Зеленые насаждения включают следующие виды: парки, скверы, сады общего пользования, зеленые насаждения на улицах и дорогах и элементы малых архитектурных форм на них.

3.3.2. Расчет объемов работ по ремонту и содержанию зеленых насаждений осуществляется на 1 га застроенной территории по составляющим элементам в соответствии с классификацией.

В качестве исходной информации о площади застроенной территории используются данные статистического наблюдения форм № 22 (22-5, 22-6) Мособлкомзема «Сведения о наличии и распределении земель по категориям и угольям» за предыдущий год.

3.3.3. Расчет затрат (без НДС) на содержание зеленых насаждений осуществляется по следующей формуле:

$$C^{\text{год}} = (\text{SUM}_i^1 \times R_i \times W_i \times 1,186 \times 1,08) / 1000, \text{ тыс. руб./га в год,}$$

где:

$C^{\text{год}}$  - годовые нормативные затраты на содержание зеленых насаждений, тыс. руб. в год/га застроенной территории;

$R_i$  - минимальные затраты на содержание  $i$ -го элемента зеленых насаждений в ценах текущего года, сформированные на основе действующих правовых актов;

$W_i$  - минимальное количество  $i$ -ых элементов зеленых насаждений в соответствующих измерителях на га;

(в ред. постановления Правительства МО от 12.07.2004 № 406/27)

1,186 - коэффициент, учитывающий накладные расходы от прямых затрат, в соответствии со сборником «Расчетные индексы пересчета стоимости строительно-монтажных работ для Московской области»;

1,08 - коэффициент, учитывающий величину прибыли (плановых накоплений) от суммы прямых затрат с накладными расходами, в соответствии со сборником «Расчетные индексы пересчета стоимости строительно-монтажных работ для Московской области».

3.4. Расчет норматива затрат на уличное освещение.

3.4.1. Затраты (без НДС) на уличное освещение рассчитываются на основе Указаний по эксплуатации установок наружного освещения городов, поселков и сельских населенных пунктов, утвержденных Минжилкомхозом России 12.05.88 № 120 (далее - Указания), исходя из мощности ламп с учетом потери мощности в пускорегулирующем аппарате, плотности светильников наружного освещения на 1 га застроенной территории, нормативного числа часов работы с учетом отключения части светильников в ночное время, обеспечения нормативного уровня горения ламп и тарифа, действующего на момент расчетов, по формуле:

$$\mathcal{E}_0 = (\mathcal{N}_0 + \delta \mathcal{N}_0) \times M \times (T - p \times t) \times r \times \eta \times f / 1000, \text{ тыс. руб./га в год, (2)}$$

где:

$\mathcal{E}_0$  - годовые нормативные затраты на уличное освещение, тыс.руб./га в год;

$\mathcal{N}_0$  - средняя мощность ламп уличного освещения, кВт;

$\delta$  - коэффициент, учитывающий потери мощности в пускорегулирующем аппарате;

$M$  - плотность светильников уличного освещения, шт./га;

$T$  - нормативное число часов горения в год, час определяется по приложению 14 к Указаниям;

$p$  - коэффициент, учитывающий отключение светильников уличного освещения в ночное время, в долях единицы;

$t$  - ночное время, час;

$r$  - коэффициент, учитывающий количество светильников с двумя и более лампами;

$\eta$  - норматив горения ламп в долях единицы;

$f$  - тариф на электрическую энергию, руб./кВтч.

3.4.2. Для укрупненных расчетов принимается средний по Московской области коэффициент, учитывающий отключение светильников уличного освещения в ночное время, равный 0,09.

3.4.3. При отсутствии необходимых данных норматив горения ламп принимается равным 0,9.

3.4.4. Расчет норматива на благоустройство и озеленение территории.

3.4.5. Норматив на благоустройство и озеленение территории с учетом НДС рассчитывается по следующей формуле:

$$H = (C_{\text{год}} + \mathcal{E}_0) \times 1,2 \times i, \text{ руб./га в год, (3)}$$

где:

$i$  - индекс цен на прочие виды деятельности на прогнозируемый год, рассчитанный Минэкономразвития России.

4. Расчет норматива бюджетной обеспеченности на содержание мест захоронения с учетом изменения уровня цен в прогнозируемом году

4.1. Настоящая Методика определяет порядок расчета норматива бюджетной обеспеченности на содержание мест захоронения в рублях на 1 га площади с учетом изменения уровня цен в прогнозируемом периоде. Настоящий норматив не учитывает затрат на погребение.

4.2. Настоящая Методика предусматривает расчет норматива бюджетной обеспеченности на содержание мест захоронений в составе следующих нормативов:

- на содержание мест захоронений;
- зимнюю механизированную уборку проездов, находящихся на территории городских кладбищ либо примыкающих к местам захоронений, используемых только для ритуальных целей;
- ремонты основных фондов мест захоронений (городских кладбищ).

Расчеты осуществляются на основании данных о плановых затратах текущего года основного подрядчика данных работ на содержание мест захоронения, финансируемых из областного бюджета.

4.3. Затраты на содержание мест захоронений определяются исходя из нормативного перечня работ в соответствии с нормативно-технической документацией, определяющей нормы и правила содержания кладбищ.

4.4. Работы по содержанию мест захоронений подразделяются на летние и зимние работы.

Летние работы включают в себя подметание территорий, дорог, аллей со сбором и вывозом мусора; поливку дорожек, цветников и газонов; выкашивание газонов вручную; посадку и стрижку зеленых изгородей, уход за деревьями; побелку бордюрного камня; уборку могил, находящихся под охраной государства, и т.д.

Зимние работы включают в себя сгребание снега с дорожек и проездов (ручное или механизированное), посыпку песком дорожек и проездов, уборку могил, находящихся под охраной государства.

4.5. Годовые затраты на содержание мест захоронений складываются из основных затрат, накладных расходов и прибыли эксплуатационной организации (без учета НДС).

4.6. В состав основных затрат включаются:

4.6.1. Затраты на материальные ресурсы ( $Z_{м.р.}$ ), включая материалы, используемые на технологические цели (песок, гербициды, вода на полив), исходя из удельных норм расхода материальных ресурсов в соответствии с действующими правовыми актами.

(в ред. постановления Правительства МО от 12.07.2004 № 406/27)

4.6.2. Затраты на оплату вывоза мусора определяются исходя из нормы накопления мусора и установленного тарифа на вывоз твердых бытовых отходов (далее - ТБО) по следующей формуле:

$$Z_m = \beta \times S \times \tau \text{ тыс. руб.},$$

где:

S - площадь кладбища, га;

$\beta$  - норма накопления мусора, куб. м/га в год;

$\tau$  - тариф на вывоз ТБО, руб./куб. м.

4.6.3. Затраты на оплату труда ( $Z_{з.п.}$ ) работников по уходу за территорией кладбища с учетом начислений рассчитываются исходя из нормативной численности работающих и фактически сложившейся за год, предшествующий году формирования бюджета, среднеотраслевой заработной платы по жилищно-коммунальному хозяйству в целом.

4.6.4. Амортизационные отчисления на полное восстановление основных средств ( $Z_{ам.}$ ) определяются на основе действующих норм амортизационных отчислений и балансовой стоимости основных фондов по группам.

4.6.5. Затраты на содержание мест захоронения (без учета НДС) определяются по следующей формуле:

$$Z_c = (Z_{м.р.} + Z_m + Z_{з.п.} + Z_{ам.}) \times 1,186 \times 1,08,$$

где:

1,186 - коэффициент, учитывающий накладные расходы от прямых затрат, в соответствии со сборником «Расчетные индексы пересчета стоимости строительно-монтажных работ для Московской области»;

1,08 - коэффициент, учитывающий величину прибыли (плановых накоплений) от суммы прямых затрат с накладными расходами, в соответствии со сборником «Расчетные индексы пересчета стоимости строительно-монтажных работ для Московской области».

4.7. Затраты на механизированную очистку проездов, осуществляемую сторонними организациями ( $Z_o$ ), определяются в соответствии с формулой:

$$Z_o = C_m \times S_1 \times d/\zeta,$$

где:

$C_m$  - стоимость 1 маш./ч работы снегоуборочной техники, руб./ч.;

$S_1$  - убираемая от снега площадь дорог и аллей, тыс. кв. м;

$d$  - количество дней работы в году;

$\zeta$  - часовая производительность уборочной техники, тыс.кв. м/ч.

4.8. Затраты на текущий и капитальный ремонты, включая природоохранные мероприятия ( $Z_p$ ), принимаются в размере до 25% от балансовой стоимости основных фондов.

4.9. Нормативы бюджетной обеспеченности на содержание ( $N_{\text{с}}$ ), зимнюю механизированную уборку ( $N_{\text{о}}$ ) и ремонты основных фондов мест захоронений ( $N_{\text{р}}$ ) на прогнозируемый период определяются с учетом индекса роста цен по прочим видам деятельности по формуле:

$$N_{\text{с}}, (N_{\text{о}}, N_{\text{р}}) = Z_c (Z_o, Z_p) \times 1,2 \times i/S_{\text{кл}}, \text{руб./га в год},$$

где:

$Z_c$  - затраты на содержание мест захоронения (без учета НДС);

$Z_o$  - затраты на механизированную очистку проездов, осуществляемую сторонними организациями;

$Z_p$  - затраты на текущий и капитальный ремонты;

1,2 - коэффициент, учитывающий НДС;

$S_{\text{кл}}$  - площадь кладбищ, га;

$i$  - индекс цен по прочим видам деятельности на прогнозируемый год, рассчитанный Минэкономразвития России.

4.10. Норматив бюджетной обеспеченности на содержание мест захоронений определяется исходя из затрат на содержание мест захоронений, а также по потребности на зимнюю механизированную уборку и ремонты основных фондов.

## О перечне работ, связанных с текущим ремонтом жилого фонда

Постановление Мэра города Вышнего Волочка от 9 сентября 2004 г. № 137

Руководствуясь «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170, «Правилами оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 30 июля 2004 года № 392:

1. Утвердить «Перечень работ, относящихся к текущему ремонту жилого фонда», за счет средств по статье «Техническое обслуживание и текущий ремонт мест общего пользования» (приложение № 1).

2. Утвердить «Перечень работ, проводимых в жилых помещениях» всех форм собственности за счет средств проживающих (приложение № 2).

3. Утвердить «Перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда» за счет средств собственников жилья, нанимателей жилых помещений, за счет платы за наем жилых помещений в муниципальном жилфонде, бюджетов всех уровней (приложение № 3).

4. Директору МУП «Финэк» (Чистякова Н.В.) при заключении договоров с подрядными организациями по обслуживанию и ремонту жилого фонда перечни работ (приложения №№ 1, 2, 3) использовать как обязательное приложение к договору.

5. Данное Постановление опубликовать в средствах массовой информации.

6. Контроль за исполнением возложить на заместителя мэра города Борисова А.В

Мэр города  
В.М. Смирнов

### Приложение № 1

к Постановлению Мэра города Вышнего Волочка от 9 сентября 2004 г. № 137

#### Перечень работ, относящихся к текущему ремонту

1. Фундаменты.

Частичный ремонт; восстановление поврежденных участков фундаментов, ремонт вентиляционных продухов, отмостков, входов в подвалы и приямков; ремонт кирпичного и деревянного цоколей.

2. Стены и фасады.

Заделка трещин; герметизация стыков, заделка проемов кирпичной кладкой; оконпатка стен; смена участков обшивки деревянных стен; смена венцов; ремонт и окраска фасадов зданий.

3. Перекрытия.

Частичная смена отдельных элементов деревянных перекрытий; установка металлических анкеров; укрепление подшивки потолков; укрепление концов деревянных балок.

4. Крыши.

Ремонт деревянных элементов конструкции крыши; ремонт отдельных мест асбестоцементных, металлических, рулонных покрытия кровли; ремонт гидроизоляции; ремонт выравнивающих цементных стяжек отдельными местами; мелкий ремонт покрытий и обделок из листовой стали; ремонт и замена водосточных труб.

5. Оконные и дверные заполнения.

Ремонт наружных оконных переплетов, оконных коробок, подоконных досок; смена наружных оконных переплетов; смена разбитых стекол в местах общего пользования; ремонт и замена дверных блоков, пола, стен в местах общего пользования и смена скобяных изделий.

6. Квартирные перегородки.

Смена отдельных участков кирпичных, гипсолитовых и деревянных перегородок, заделка трещин.

7. Лестницы, балконы, крыльца.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец; ремонт козырьков над входами в подъезды, подвалы; ремонт поручней.

8. Полы.

Замена, восстановление отдельных участков.

9. Печи и очаги.

Работы по устранению неисправностей печей, очагов, труб.

10. Внутренняя отделка.

Ремонт облицовки стен и потолков, ремонт штукатурки, окраска стен, потолков, полов и других элементов в подъездах, технических помещениях, местах общего пользования с количеством лице-вых счетов более пяти.

11. Центральное отопление.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних частей центрального отопления; гидравлические испытания системы отопления жилых домов.

12. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения до вводного вентиля в квартиру (кроме внутриквартирных сетей); обслуживание и ремонт насосных станций в жилых зданиях.

13. Электроснабжение и электротехнические устройства.

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

14. Вентиляция.

Восстановление и проверка работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

15. Мусоропроводы.

Восстановление и поддержание работоспособности действующих мусоропроводов.

16. Внешнее благоустройство.

Ремонт и восстановление отмосток, ограждений, заборов, калиток, ворот, оборудования спортивных, детских и хозяйственных площадок, площадок для отдыха, площадок для контейнеров, спиливание деревьев, угрожающих домостроениям, пешеходам, подрезка кустарников, озеленение прилегающих территорий.

Управделами аппарата мэра  
города Вышнего Волочка  
Е.М.Ваваева

**Приложение № 2****к Постановлению Мэра города Вышнего Волочка от 9 сентября 2004 г. № 137****Перечень работ, проводимых в жилых помещениях всех форм собственности за счет средств проживающих**

1. Смена вышедшего из строя и не подлежащего ремонту сан. технического оборудования: унитаза, смывного бачка, стальных раковины, мойки, ванны, поддона, фаянсового смесителя, ванно-душевого водоразборного крана (или на приборы другой модели).
2. Смена трубопровода холодного, горячего водоснабжения от запорного квартирного вентиля до потребляющего оборудования, включая сам вентиль.
3. Смена трубопроводов от сан. оборудования до общего стояка (лежака).
4. Смена вентильной головки у смесителей горячей и холодной воды.
5. Ремонт смывного бачка со сменой шарового крана, резиновой груши, поплавка, перелива, седла, коромысла, манжета, гофры.
6. Смена душевой сетки, душа на гибком шланге.
7. Смена сиденья к унитазу, смывной трубы.
8. Прочистка и промывка сифонов; трубопровода канализации.
9. Замена полотенцесушителя, радиатора на другой улучшенной модели.
10. Прочистка радиатора отопления при температуре в помещении выше нормативной.
11. Замена электропроводки в квартире от ввода в квартиру, смена электропривода, светильника, патрона, розетки, выключателя для открытой и скрытой проводки, контрольных электросчетчиков.
12. Смена и ремонт дверных блоков, включая входной в квартиру, если вход осуществляется из коридора или с лестничной клетки.
13. Смена и ремонт внутренних оконных переплетов.
14. Смена накладного и врезного замка, оконных и дверных скобяных изделий.
15. Смена остекления внутренних и наружных оконных рам лоджий, балконов.
16. Врезка глазка во входную дверь.
17. Выполнение косметического ремонта в квартирах (окраска, оклейка, штукатурка).
18. Смена линолеума.

Управделами аппарата мэра  
города Вышнего Волочка  
Е.М.Ваваева

**Приложение № 3****к Постановлению Мэра города Вышнего Волочка от 9 сентября 2004 г. № 137****Перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда**

1. Обследование жилых зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).
2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).
3. Модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте (перепланировка с учетом разукрупнения многокомнатных квартир; устройство дополнительных кухонь и санитарных узлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшение инсоляции жилых помещений, ликвидация 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 м, 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); установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов; устройство лифтов, мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления в домах с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 15 м и выше; перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; ремонт телевизионных антенн коллективного пользования, подключение к телефонной и радиотрансляционной сети; установка домофонов, электрических замков, устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; автоматизация и диспетчеризация лифтов, отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования; благоустройство дворовых территорий (замошение, асфальтирование, устройство ограждений, дровяных сараев, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок). Ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий свыше 50%.

4. Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).

5. Замена внутриквартальных инженерных сетей.

6. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание, а также установка поквартирных счетчиков горячей и холодной воды (при замене сети).

7. Переустройство невентилируемых совмещенных крыш.

Управделами аппарата мэра  
города Вышнего Волочка  
Е.М.Ваваева

## **Об утверждении методических рекомендаций по разработке нормативов потребления услуг по отоплению и горячему водоснабжению жилищного фонда и объектов социально-культурной сферы**

Постановление Администрации Тверской области от 27 июля 2004 г. № 145-па

В соответствии с Постановлением Администрации Тверской области от 26.03.2004 № 40-па «О разработке прогноза социально-экономического развития Тверской области на 2005 год и проекта закона Тверской области «Об областном бюджете Тверской области на 2005 год», параметров прогноза социально-экономического развития Тверской области до 2007 года и перспективного финансового плана до 2007 года» Администрация Тверской области постановляет:

1. Утвердить Методические рекомендации по разработке нормативов потребления услуг по отоплению и горячему водоснабжению жилищ-

ного фонда и объектов социально-культурной сферы (прилагаются).

2. Рекомендовать органам местного самоуправления муниципальных образований Тверской области при разработке нормативов потребления услуг по отоплению и горячему водоснабжению жилищного фонда и объектов социально-культурной сферы использовать Методические рекомендации, указанные в п. 1 Постановления.

3. Контроль за исполнением настоящего Постановления возложить на заместителя Губернатора Тверской области Серковского Ю.В.

Губернатор Тверской области  
Д.В. Зеленин

Утверждены  
Постановлением администрации  
Тверской области  
от 27 июля 2004 г. № 145-па

### 1. Общие положения

1.1. Настоящие Методические рекомендации разработаны в соответствии с Постановлением Администрации Тверской области от 26 марта 2004 № 40-па «О разработке прогноза социально-экономического развития Тверской области на 2005 год и проекта закона Тверской области «Об областном бюджете Тверской области на 2005 год», параметров прогноза социально-экономического развития Тверской области до 2007 года и перспективного финансового плана до 2007 года» и предназначены для разработки нормативов потребления жилищно-коммунальных услуг.

1.2. Нормативы потребления жилищно-коммунальных услуг отражают минимальный, но достаточный для поддержания жизнедеятельности уровень потребления услуг.

Нормативы потребления жилищно-коммунальных услуг используются для определения: общего объема услуг, предоставляемых населению (отдельно по каждому виду услуг);

экономически обоснованных тарифов;  
 величины платежей за жилищно-коммунальные услуги;  
 размера (компенсаций) субсидий;  
 общего объема финансирования жилищно-коммунального хозяйства;  
 потребности в бюджетных средствах.

1.3. Под нормативами потребления жилищно-коммунальных услуг понимается группа показателей, характеризующих необходимый на текущий период минимальный объем потребления жилищно-коммунальных услуг, оказываемых населению.

Уровень нормативов потребления жилищно-коммунальных услуг как в натуральном, так и в стоимостном выражении не является фиксированным во времени и периодически должны пересматриваться.

1.4. Величина фактического потребления жилищно-коммунальных услуг в значительной степени определяется конкретными местными условиями: социально-экономическими, климатическими, градостроительными, демографическими и др.

В то же время на уровень потребления жилищно-коммунальных услуг существенно влияет также комплекс субъективных факторов, отражающих эффективность работы предприятий. При этом нормативы потребления жилищно-коммунальных услуг для конкретного населенного пункта должны определяться исходя из действия только объективных факторов.

В настоящих Методических рекомендациях рассматриваются услуги по отоплению и горячему водоснабжению жилищного фонда и объектов социально-культурной сферы.

## 2. Отопление жилищного фонда

2.1. Определение нормативов теплотребления включает расчет теплотенергии, необходимой для отопления и горячего водоснабжения благоустроенного жилищного фонда. Уровень норматива должен обеспечивать нормальный температурный режим помещений в жилых домах и санитарно-гигиенические потребности населения при условии обязательного проведения потребителями (жильцами) необходимых мероприятий по предотвращению нерационального расхода тепловой энергии.

2.2. Норматив потребности в теплотенергии на отопление жилых зданий (Гкал в год на 1 человека) определяется как произведение годового удельного расхода тепла на 1 кв. м общей отапливаемой площади и нормы жилищной обеспеченности граждан, проживающих в рассматриваемом населенном пункте (кв. м общей площади на 1 человека). Годовой расход тепла на отопление 1 кв. м общей площади жилых зданий ( $Q_{\text{год}}^{\text{ож}}$ ) определяется по формуле:

$$Q_{\text{год}}^{\text{ож}} = q_{\text{ж}} \times \frac{t_{\text{вн}} - t_{\text{срo}}}{t_{\text{вн}} - t_{\text{po}}} \times 24 \times N_{\text{o}} \times 10^{-6}, \text{ Гкал/кв. м, (1)}$$

где:

$q_{\text{ж}}$  - максимальный часовой расход теплоты на отопление 1 кв. м общей площади жилых зданий, Ккал/час;

$t_{\text{вн}}$  - расчетная температура внутреннего воздуха отапливаемых зданий, °С;

$t_{\text{срo}}$  - средняя температура наружного воздуха за отопительный период, °С;

$t_{\text{po}}$  - расчетная температура наружного воздуха для проектирования отопления, °С;

$N_{\text{o}}$  - продолжительность отопительного периода, сутки;

24 - продолжительность работы систем отопления в сутки, час.

Теплотехническая характеристика зданий ( $q_{\text{ж}}$ ) зависит от материала стен, этажности, конструкции зданий и температуры наружного воздуха ( $t_{\text{срo}}$ ). Следовательно, годовой объем потребления теплотенергии и, соответственно, норматив теплотребления должны рассчитываться для каждого дома или группы однотипных домов и для каждой территории.

Значение теплотехнической характеристики здания  $q_{\text{ж}}$  обычно приводится в паспорте здания или проекте, при отсутствии таковых можно воспользоваться данными таблицы 1, где приведены средние значения теплотехнических характеристик, рассчитанные на базе систематизации и обобщения по

основным признакам многочисленных действующих и разрабатываемых проектных решений домов для массового городского строительства.

Таким образом, на величину норматива теплотребления значительное влияние оказывают этажность и теплотехнические характеристики зданий.

Климатические параметры, входящие в формулу 1, принимаются по данным метеорологической службы или по СНиП 2.01.01-82 «Строительная климатология и геофизика».

Таблица 1. Средние теплотехнические характеристики жилых зданий городского строительства  $g_{ж}$

Этажность зданий	Значение $g_{ж}$ при расчетных температурах наружного воздуха $t_{ро}$ , °C		
	-29	-30	-31
1	147,7	149	149,4
1	137	138	138,4
3-4	85	86	86,4
5-9	71	72	73
10 и более	68	69	69,8

### 2.3. Пример расчета расхода теплоэнергии на отопление жилых зданий.

Исходные данные для расчета норматива:

а) климатические параметры:

температура наружного воздуха для проектирования - минус 29 °C;

средняя температура наружного воздуха за отопительный период - минус 3 °C;

температура внутри отапливаемых зданий - плюс 18 °C;

количество дней отапливаемого периода - 218;

б) площадь жилья в городе - 7830 тыс. кв. м, в том числе:

одноэтажные жилые здания деревянной постройки - 195 тыс. кв. м;

двухэтажные жилые здания деревянной постройки - 198 тыс. кв. м;

трех - четырехэтажные каменные жилые здания - 256 тыс. кв. м;

пяти - девятиэтажные капитальные жилые здания - 4390 тыс. кв. м.

Таким образом, расход теплоэнергии на отопление жилых зданий составит, Гкал в год на 1 кв. м общей площади жилья: одноэтажной застройки - 0,349; двухэтажной - 0,324; трех - четырехэтажной - 0,202; пяти - девятиэтажной - 0,171; десяти - двенадцатиэтажной - 0,163; в среднем по городу - 0,177.

Принимая в расчет социальную норму площади жилья<sup>1</sup> на одного человека 18 кв. м общей площади, получаем норматив потребления теплоэнергии на нужды отопления по данному населенному пункту:

$$0,177 \times 18 = 3,19 \text{ Гкал в год на 1 человека.}$$

Данный пример подтверждает, что расход теплоэнергии на отопление жилых зданий зависит не только от климатических параметров, но и от вида жилой застройки в населенном пункте (в более капитальном жилищном фонде меньше расход теплоэнергии на отопление).

## 3. Горячее водоснабжение жилищного фонда

3.1. Нормативная потребность в теплоэнергии для приготовления горячей воды на хозяйственные и санитарно-гигиенические нужды населения в расчете на 1 человека определяется по формуле:

$$Q_{год}^{ГВС} = 1,2 \times a \times \alpha \times [(55 - t_{хз}) \times N_{о} + b \times (350 - N_{о}) \times (55 - t_{хл})] \times 10^{-6}, \text{ Гкал на 1 человека, (2)}$$

<sup>1</sup> Социальная норма площади жилья по Тверской области утверждена Постановлением Законодательного Собрания Тверской области от 17.09.1997 № 609 «Об утверждении размеров социальной нормы площади жилья».

где:

- a - среднесуточная норма расхода горячей воды при температуре +55 °С на 1 человека, л;
- $\alpha$  - теплоемкость воды, ккал/кг °С;
- $t_{хз}, t_{хл}$  - температура холодной водопроводной воды в зимний (+5 °С) и летний периоды (+15 °С);
- b - коэффициент, учитывающий сезонную неравномерность расхода горячей воды;
- $N_{\text{о}}$  - продолжительность отопительного сезона, дней;
- 350 - продолжительность работы систем централизованного горячего водоснабжения;
- 1,2 - коэффициент, учитывающий возмещение теплоотдачи в помещении от трубопроводов горячего водоснабжения.

3.2. Количество горячей воды, расходуемой на санитарно-гигиенические и хозяйственные нужды населения, зависит от уровня комфортности жилья и способа организации горячего водоснабжения; при централизованном горячем водоснабжении норма расхода горячей воды на 1 человека принимается в соответствии со СНиП 2.04.01-85 «Внутренний водопровод и канализация зданий»:

Таблица 2. Нормы расхода воды потребителями

№ п/п	Уровень комфортности жилья, оснащение жилья сантехническими приборами	Норма расхода горячей воды при температуре 55 °С, л/сут. на 1 человека
	Жилые дома квартирного типа:	
1.	оборудованные умывальниками, мойками и душами	85
2.	с сидячими ваннами, оборудованными душами	90
3.	с ваннами длиной от 1500 до 1700 мм, оборудованными душами	105
4.	высотой свыше 12 этажей с повышенными требованиями к их благоустройству	115

3.3. Поскольку годовой расход теплоэнергии на подогрев воды связан с продолжительностью отопительного сезона, он должен рассчитываться по территориям.

#### 4. Отопление нежилых зданий

4.1. Уровень норматива должен обеспечивать нормальный температурный режим помещений и санитарно-гигиенические требования при условии обязательного проведения потребителями необходимых мероприятий по предотвращению нерационального расхода тепловой энергии.

4.2. Норматив потребности в теплоэнергии на отопление нежилых зданий (Гкал в год на 1 куб. м здания по наружному обмеру) определяется по формуле:

$$Q_0 = \alpha \times V \times q_0 \times N_{\text{о}} \times 24 \times (1 + K_{\text{и.р.}} \times (t_j - t_{\text{от}}) \times 10^{-6}), (3)$$

где:

- $\alpha$  - поправочный коэффициент, учитывающий отличие расчетной температуры наружного воздуха для проектирования отопления от  $t_0 = -30$  °С, при которой определено соответствующее значение  $q_0$ . Для Тверской области  $\alpha$  принимается равным:
  - при  $t_0 = -29$  °С  $\alpha = 1,016$ ;
  - при  $t_0 = -30$  °С  $\alpha = 1$ ;
  - при  $t_0 = -31$  °С  $\alpha = 0,99$ ;
- V - объем здания по наружному обмеру, куб. м;
- $q_0$  - удельная отопительная характеристика здания при  $t_0 = -30$  °С, ккал/куб. м ч °С; принимается для жилых зданий - по таблице 4, для нежилых зданий - по таблицам 5, 6;
- $K_{\text{и.р.}}$  - расчетный коэффициент инфильтрации, обусловленной тепловым и ветровым напором, т.е. соотношение тепловых потерь зданием с инфильтрацией и теплопередачей через наружные ограждения при температуре наружного воздуха, расчетной для проектирования отопления;

- $t_j$  - расчетная температура воздуха внутри отапливаемых зданий, °С. Принимается средняя величина по каждому виду зданий в соответствии с соответствующими отраслевыми санитарными правилами и нормами. Средние значения температур воздуха внутри отапливаемых зданий приведены в таблице 3;
- $t_o$  - расчетное значение температуры наружного воздуха для проектирования отопления в конкретной местности (в Тверской области отопление зданий спроектировано в расчете на значение температуры наружного воздуха -29 °С);
- $t_{от}$  - среднее значение температуры наружного воздуха за рассматриваемый период, °С;
- $N_{\Sigma}$  - продолжительность функционирования систем отопления в рассматриваемый период, сут.

#### 4.3. Таблица 3. Расчетная температура воздуха в отапливаемых зданиях

Наименование здания	Расчетная температура воздуха в здании, $t_j$ , °С
Жилое здание	18
Гостиница, общежитие, административное здание	18
Детский сад, ясли, поликлиника, амбулатория, диспансер, больница	21
Высшее, среднее специальное учебное заведение	17
Школа, школа-интернат	18
Предприятие общественного питания	16
Театр, магазин, пожарное депо	15
Кинотеатр	14
Гараж	10
Баня	25

#### 4.4. Таблица 4. Удельные отопительные характеристики жилых зданий

Наружный строительный объем, $V$ , куб. м	Удельная отопительная характеристика $q_o$ , ккал/куб. м ч °С		Наружный строительный объем, $V$ , куб. м	Удельная отопительная характеристика $q_o$ , ккал/куб. м ч °С	
	постройка до 1958 г.	постройка после 1958 г.		постройка до 1958 г.	постройка после 1958 г.
100	0,74	0,92	4000	0,40	0,47
200	0,66	0,82	4500	0,39	0,46
300	0,62	0,78	5000	0,38	0,45
400	0,60	0,74	6000	0,37	0,43
500	0,58	0,71	7000	0,36	0,42
600	0,56	0,69	8000	0,35	0,41
700	0,24	0,68	9000	0,34	0,40
800	0,53	0,67	10000	0,33	0,39
900	0,52	0,66	11000	0,32	0,38
1000	0,51	0,65	12000	0,31	0,38
1100	0,50	0,62	13000	0,30	0,37
1200	0,49	0,60	14000	0,30	0,37
1300	0,48	0,59	15000	0,29	0,37
1400	0,47	0,58	20000	0,28	0,37
1500	0,47	0,57	25000	0,28	0,37
1700	0,46	0,55	30000	0,28	0,36
2000	0,45	0,53	35000	0,28	0,35
2500	0,44	0,52	40000	0,27	0,35
3000	0,43	0,50	45000	0,27	0,34
3500	0,42	0,48	50000	0,26	0,34

4.5. Таблица 5. Удельные отопительные характеристики жилых зданий, построенных до 1930 г.

Объем здания по наружному обмеру, V, куб. м	Удельная отопительная характеристика здания $q_o$ , ккал/куб. м ч °С, для районов с расчетной температурой наружного воздуха для проектирования отопления $t_o$ , °С	
	$t_o < -30$ °С	$-20$ °С $> t_o \geq -30$ °С
500 - 2000	0,37	0,41
2001 - 5000	0,28	0,31
5001 - 10000	0,24	0,27
10001 - 15000	0,21	0,23
15001 - 25000	0,20	0,21
> 25000	0,19	0,20

4.6. Таблица 6. Удельные отопительные характеристики зданий административных, культурно-просветительных, детских учреждений

Наименование зданий	Объем зданий, V, куб. м	Удельные отопительные характеристики $q_o$ ккал/куб. м ч °С	
		для отопления	для вентиляции
Административные здания, конторы	до 5000	0,43	0,09
	до 10000	0,38	0,08
	до 15000	0,35	0,07
	более 15000	0,32	0,06
Клубы	До 5000	0,37	0,25
	До 10000	0,33	0,23
	Более 10000	0,30	0,20
Кинотеатры	до 5000	0,36	0,43
	до 10000	0,32	0,39
	более 10000	0,30	0,38
Театры	до 10000	0,29	0,41
	до 15000	0,27	0,40
	до 20000	0,22	0,38
	до 30000	0,20	0,36
	более 30000	0,18	0,31
Магазины	до 5000	0,38	-
	до 10000	0,33	0,08
	более 10000	0,31	0,27
Детские сады и ясли	До 5000	0,38	0,11
	Более 5000	0,34	0,10
Школы и высшие учебные заведения	до 5000	0,39	0,09
	до 10000	0,35	0,08
	более 10000	0,33	0,07
Больницы	До 5000	0,40	0,29
	До 10000	0,36	0,28
	До 15000	0,32	0,26
	Более 15000	0,30	0,25
Бани	До 5000	0,28	1,00
	До 10000	0,25	0,92
	Более 10000	0,23	0,90
Прачечные	До 5000	0,38	0,80
	До 10000	0,33	0,78
	Более 10000	0,31	0,75

Предприятия общественного питания, столовые, фабрично-кухни	До 5000	0,35	0,70
	До 10000	0,33	0,65
	Более 10000	0,30	0,60
Лаборатории	До 5000	0,37	1,00
	До 10000	0,35	0,95
	Более 10000	0,33	0,90
Пожарные депо	До 2000	0,48	0,14
	До 5000	0,46	0,09
	Более 5000	0,45	0,09
гаражи	До 2000	0,70	-
	До 3000	0,60	-
	До 5000	0,55	0,70
	Более 5000	0,50	0,65

Примечания. Значения отопительной характеристики зданий социального назначения (пансионаты для престарелых, для детей и инвалидов, реабилитационные центры и другие подобные), не приведенные в таблице, принимаются на уровне значений для жилых зданий постройки после 1958 года (таблица 4).

Значения удельной тепловой характеристики зданий оздоровительных учреждений (санатории, профилактории), учреждений отдыха (пансионаты и другие подобные), гостиниц, не приведенные в таблице, принимаются на уровне значений для жилых зданий (таблицы 4, 5).

4.7. Значение  $V$ , куб. м, следует принимать по информации типового или индивидуального проектов здания или бюро технической инвентаризации.

4.8. Если здание имеет чердачное перекрытие, значение  $V$ , куб. м, определяется как произведение площади горизонтального сечения здания на уровне его 1-го этажа (над цокольным этажом) на свободную высоту здания - от уровня чистого пола 1 этажа до верхней плоскости теплоизоляционного слоя чердачного перекрытия, при крышах, совмещенных с чердачными перекрытиями, - до средней отметки верха крыши. Выступающие за поверхности стен архитектурные детали и ниши в стенах здания, а также неотапливаемые лоджии не учитываются.

4.9. При наличии в здании отапливаемого подвала к полученному объему отапливаемого здания необходимо добавить 40% объема этого подвала. Строительный объем подземной части здания (подвал, цокольный этаж) определяется как произведение площади горизонтального сечения здания на уровне его 1 этажа на высоту подвала (цокольного этажа).

4.10. Расчетный коэффициент инфильтрации определяется по формуле:

$$K_{и.р.} = 10^{-2} \sqrt{2 \times g \times L \times \left(1 - \frac{273 + t_o}{273 + t_j}\right) + w_o^2} \quad (4)$$

где:

$g$  - ускорение свободного падения, м/с<sup>2</sup>;

$L$  - свободная высота здания, для жилых и общественных зданий - высота этажа, м;

$w_o$  - расчетная для данной местности скорость ветра в отопительный период, м/с

(принимается по СНиП 23-01-99).

Вводить в расчет поправку на воздействие ветра не требуется, т.к. эта величина уже учтена в формуле расчета коэффициента инфильтрации.

4.11. Для зданий, законченных строительством, расчетное потребление тепла следует увеличивать на первый отопительный период для каменных зданий, построенных:

- в мае - июне - на 12%;

- в июле - августе - на 20%;

- в сентябре - на 25%;

- в отопительном периоде - на 30%.



## 5. Горячее водоснабжение нежилых зданий

5.1. Нормативная потребность в теплоэнергии для приготовления горячей воды на хозяйственные и санитарно-гигиенические нужды по объектам определяется по формуле:

$$Q_{\text{год}}^{\text{ГВС}} = 1,2 \times a \times \alpha \times [(55 - t_{\text{хз}}) \times N_{\text{о}} + b \times (T - N_{\text{о}}) \times (55 - t_{\text{хл}})] \times 10^{-6}, \text{ Гкал на 1 абонента, (5)}$$

где:

- а - среднесуточная норма расхода горячей воды (при температуре +55 °С) на абонента, л/сут., должна быть определена органом местного самоуправления. При отсутствии утвержденных норм принимается по таблице Приложения 3 СНиП 2.04.01-85 «Внутренний водопровод и канализация зданий»;
- α- теплоемкость воды, ккал/кг °С;
- t<sub>хз</sub>, t<sub>хл</sub> - температура холодной водопроводной воды в зимний (+5 °С) и летний периоды (+15 °С);
- b - коэффициент, учитывающий сезонную неравномерность расхода горячей воды;
- N<sub>о</sub> - продолжительность отопительного сезона, дней;
- T - продолжительность работы систем централизованного горячего водоснабжения;
- 1,2 - коэффициент, учитывающий возмещение теплоотдачи в помещении от трубопроводов горячего водоснабжения.

5.2. Поскольку годовой расход теплоэнергии на подогрев воды связан с продолжительностью отопительного сезона, он должен рассчитываться по территориям.

## О тарифах на услуги по технической эксплуатации коммуникационных коллекторов ГУП "Москоллектор"

Распоряжение правительства Москвы и Департамента экономической политики и развития города Москвы от 30 декабря 2004 г. N 36-р

В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 29 апреля 2003 г. N 304-ПП "О мерах по совершенствованию ценовой и тарифной политики в отраслях города в условиях рыночных отношений" и решением Межотраслевого совета по рассмотрению проектов регулируемых цен (тарифов) при Департаменте экономической политики и развития города Москвы (протокол заседания от 30 декабря 2004 года N 10):

1. Утвердить и ввести в действие с 1 января 2005 года тарифы на услуги по технической эксплуатации коммуникационных коллекторов ГУП "Москоллектор" согласно приложению.

2. Управлению ценовой и тарифной политики:

2.1. Подготовить в двухнедельный срок проект распорядительного документа о признании утратившим силу распоряжения заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы от 7 августа 2003 года N 522-РЗМ "Об утверждении тарифов на услуги по эксплуатации коммуникационных коллекторов, находящихся на балансе ГУП "Москоллектор".

2.2. Довести настоящее распоряжение до сведения Департамента финансов города Москвы, Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, Департамента топливно-энергетического хозяйства города Москвы, Региональной энергетической комиссии города Москвы, ГУП "Москоллектор".

Руководитель Департамента  
М.Е. Оглоблина

Приложение к распоряжению Департамента экономической политики и развития города Москвы от 30 декабря 2004 г. N 36-Р

### Тарифы на услуги по технической эксплуатации коммуникационных коллекторов ГУП "Москоллектор"

(вводятся с 1 января 2005 года)

N п/п	Наименование	Единица измерения	Тариф, руб. в год (без НДС)
1	2	3	4
	Общегородские коллекторы		
1.	Теплосеть, в т.ч. паропроводы и конденсатопроводы <*>, по размеру диаметра <*>, мм:		
	300	1 км	357845

	400	1 км	572553
	500	1 км	823044
	600	1 км	858829
	700	1 км	1192818
	800	1 км	1264387
	900	1 км	1613413
	1000	1 км	2027791
	1200	1 км	2266355
2.	Водопровод <*> по размеру диаметра <*>, мм:		
	200	1 км	176886
	300	1 км	204816
	400	1 км	232744
	500	1 км	263003
	600	1 км	302569
	700	1 км	332826
	800	1 км	360754
	900	1 км	428251
	1000	1 км	460835
	1200	1 км	493419
3.	Кабели		
	Силовые до 10 кВ	1 км	30257
	Силовые до 20 кВ	1 км	42359
	Силовые до 110 кВ	1 км	80483
	Опτικο-волоконные кабели	1 км	46258
4.	Прочие кабели	1 км	15419
	Необслуживаемый регенерационный пункт контроля (НРПК) (шт.)		
	Ящики пупиновские НРПК 12 (шт.)	шт.	1236
	Внутриквартальные коллекторы		
1.	Трубопроводы систем теплоснабжения отопления и вентиляции	1 км	478270
2.	Газопроводы	1 км	253483
3.	Трубопроводы горячего водоснабжения (подающие и циркуляционные)	1 км	382613
4.	Трубопроводы холодного водоснабжения	1 км	286962
5.	Опτικο-волоконные кабели	1 км	83219
6.	Силовые кабели	1 км	42088
7.	Прочие кабели	1 км	27740

-----  
 <\*> Тариф принят для трассы в две нитки. При прокладках трассы в одну нитку к принятому тарифу применяется коэффициент 0,5.

<\*> При отклонении диаметров трубопроводов от указанных в таблице применяется тариф для ближайшего трубопровода большего диаметра.

## Вопросы по налогообложению

**Вопрос:** Работы по договору выполняются подрядчиком с привлечением субподрядчика, освобожденного от уплаты НДС. Заказчик должен рассчитаться с подрядчиком в полной сумме с НДС в целом, а не часть с НДС, а часть без НДС. Почему?

Пример:

Работа сделана в целом на 1 млн. руб., кроме того НДС:

- работы непосредственно подрядчика - 900 тыс. руб. без НДС,

- работы субподрядчика - 100 тыс. руб. без НДС.

Заказчик считает, что НДС равен  $900 \times 18\% = 162$  тыс. руб.

Подрядчик считает, что НДС равен  $1000 \times 18\% = 180$  тыс. руб.<sup>1</sup>

**Ответ:** В данном случае в соответствии с п. 1 ст. 706 ГК РФ подрядчик выступает в роли генерального подрядчика. Если иное не предусмотрено договором, все вопросы, связанные с выполнением субподрядных работ решаются во

взаимоотношениях генподрядчика с заказчиком (п. 3 ст. 706 ГК РФ). Генеральный подрядчик несет перед заказчиком ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств субподрядчиком в соответствии с правилами пункта 1 статьи 313 и статьи 403 Гражданского кодекса, а перед субподрядчиком - ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение заказчиком обязательств по договору подряда. Генподрядчик формирует стоимость всего объема выполненных строительных работ, включая объем работ, выполненных субподрядчиком.

В результате генподрядчик, являющийся плательщиком налога на добавленную стоимость, обязан исчислить налог со всей стоимости выполненных работ заказчику независимо от того, что часть из них выполнена субподрядчиком, освобожденным от уплаты НДС, согласно п. 1 ст. 154 НК РФ.

В приведенном Вами примере налог на добавленную стоимость должен исчисляться со стоимости объема всех выполненных работ, то есть с 1 млн. рублей.

<sup>1</sup> Приводится по «Консультант Плюс: Выпуск Татарстан»