



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



г. Симферополь. 2018

Разработано АНО «ЖКХ Контроль Республики Крым»
Автор: Конева А. В., Амелина Д. А.

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

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

Приказом № 103 Министерства энергетики Российской Федерации от 12 марта 2013 года утверждены Правила оценки готовности к отопительному периоду, которыми определен порядок оценки готовности к отопительному периоду путем проведения уполномоченными органами проверок готовности к отопительному периоду муниципальных образований, теплоснабжающих и теплосетевых организаций, потребителей тепловой энергии, теплопотребляющие установки которых подключены к системе теплоснабжения и установлены ее требования.

В свою очередь в **Жилищном Кодексе Российской Федерации** закреплено, что организация, выбранная в предусмотренном законом порядке и осуществляющая управление многоквартирным домом, несет ответственность за проведение мероприятий по подготовке дома к зиме в установленные сроки. Чаще всего в этой

роли выступает управляющая организация или товарищество собственников жилья, реже – сами собственники, которые выбрали непосредственный способ управления.

Правильно и своевременно выполненный комплекс мероприятий позволяет обеспечить такие условия проживания и функционирования инженерного оборудования в отопительный период, которые соответствуют нормативным требованиям.

Важно понимать, что отсутствие подготовки многоквартирного дома к отопительному сезону влечет за собой привлечение к административной ответственности в виде наложения штрафов, которые закреплены в пункте 2 статьи 14.1.3. КоАП РФ и составляют:

от 250 000 до 300 000 руб. – для самих управляющих организаций;

от 250 000 до 300 000 руб. или дисквалификации на срок до трех лет – для индивидуальных предпринимателей;

штрафа от 50 000 до 100 000 руб. или дисквалификации на срок до трех лет – для должностных лиц.

Статья 7.22. КоАП РФ закрепляет размер штрафов для ТСЖ, ЖСК - от 40 000 до 50 000 руб., а должностным лицам – от 4000 до 5000 руб.

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

Шаг 1. Весенний осмотр общего имущества многоквартирного дома.

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

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

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

"___" _____ 20__ г.

Адрес: _____

(полный адрес многоквартирного дома)

по состоянию:

весенний осмотр на "___" _____ 20__ года

осенний осмотр на "___" _____ 20__ года

Комиссия в составе:

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

(должность)

(фамилия, инициалы)

(должность)

(фамилия, инициалы)

(должность)

(фамилия, инициалы)

представителей организации - исполнителя коммунальных услуг:

_____	_____
(должность)	(фамилия, инициалы)
_____	_____
(должность)	(фамилия, инициалы)
_____	_____
(должность)	(фамилия, инициалы)
представителей Совета многоквартирного дома (собственников	
дома):	
_____	_____
(должность)	(фамилия, инициалы)

произвела осмотр общего имущества многоквартирного дома и
установила:

1. Технические характеристики многоквартирного дома

Год ввода дома в эксплуатацию:	_____
Срок службы здания	_____
Материал стен	_____
Вид и тип фундамента	_____
Вид и тип кровли	_____
Число этажей	_____
Количество подъездов	_____
Количество квартир	_____
Количество лифтов	_____ шт.
Общая площадь дома	_____ кв.м.
Общая площадь жилых помещений	_____ кв.м.
Наличие подвала (технического подвала/технического подполья)	_____
Наличие технического этажа (между этажами)	_____
Наличие мансарды	_____
Наличие чердака (технического чердака)	_____
Наличие цокольного этажа	_____
Общий физический износ многоквартирного дома	_____ %

Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества

Общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества

Принадлежность к памятнику архитектуры

кв.м.

2. Результаты осмотра

N п / п	Элементы	Единица измерения	Количество	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Весенний осмотр			Осенний осмотр
					Техническое состояние элементов (выявленные дефекты)	Объем ремонтных работ	Включено в план подготовки к отопительному сезону	Выполнение плана подготовки к отопительному сезону
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Выше отметки чердачного перекрытия							
	Кровля							
	кровельное покрытие	кв.м.						
	свесы	пог.м						
	желоба	пог.м						

защитные ограждения	пог.м .						
Крыша							
стропильная система	пог.м .	х					
мауэрлат	пог.м .						
выходы на чердак	шт.						
чердачные продухи	кв.м.						
слуховые окна	кв.м.						
устройства защиты венканалов и дымоходов от осадков	шт.						
наружный водосток	пог.м .						
водоотводящие лотки и отводы от здания	пог.м .						

2

Наружные конструкции и оборудование

Фундаменты							
цоколь	кв.м.						
отмостка	кв.м.						
приямки	шт.						
крыльца	шт.						
Наружные стены	кв.м.						
Колонны и столбы							
Фасад	кв.м.						

	архитектурная отделка	кв.м.						
	плиты балконов и лоджий	шт.						
	ограждение балконов и лоджий	пог.м.						
	подъездные козырьки	шт.						
	межпанельные швы	пог.м.						
	пожарные лестницы	пог.м.						
	эркеры	кв.м.						
	Проемы							
	дверные заполнения	шт.						
	оконные заполнения	шт.						
	подвальные окна	шт.						
	таблички (адресные, подъездные, классы энергоэффективности)	шт.						
3	Внутренние конструкции и оборудование							
	Перекрытия							
	междуэтажные	кв.м.						
	подвальные	кв.м.						
	чердачные	кв.м.						
	Внутренние стены	кв.м.						

	Балки (ригели) перекрытй и покрытий						
	Лестницы	КВ.М.					
	Тамбурные двери	шт.					
	Остекление в местах общего пользовани я	КВ.М.					
	Мусоропро воды	шт.					
	загрузочные клапаны мусоропров одов	шт.					
	Внутренни й водосток	пог.м .					
	Почтовые ящики	шт.					
4	Печи, очаги						
	Печи	шт.					
	Кухонные очаги	шт.					
5	Противорадиационное убежище						
	система управления вентиляцией	комп л					
	электродвиг атели	шт.					
	ручной привод	шт.					
	фильтры	комп л					
	двери	шт.					

	воздухозаборник	шт.						
	вентиляция	компл						
	водоснабжение	компл						
	канализация	компл						
	освещение	компл						
	дополнительное оборудование	компл						
6	Центральное отопление							
	отопительные приборы мест общего пользования	шт.						
	горизонтальные трубопроводы	пог.м						
	вертикальные трубопроводы	пог.м						
	задвижки	шт.						
	прочая запорная арматура	шт.						
	тепловые пункты	шт.						
	теплоизоляция трубопроводов	пог.м						
	общедомовые приборы	шт.						

	учета						
7	Горячее водоснабжение						
	горизонталь ные трубопрово ды	пог.м					
	вертикальн ые трубопрово ды	пог.м					
	задвижки	шт.					
	прочая запорная арматура	шт.					
	общедомов ые приборы учета	шт.					
8	Холодное водоснабжение						
	горизонталь ные трубопрово ды	пог.м					
	вертикальн ые трубопрово ды	пог.м					
	задвижки	шт.					
	прочая запорная арматура	шт.					
	общедомов ые приборы учета	шт.					
9	Система водоотведения (канализация)						
	горизонталь ные трубопрово ды	пог.м					
	вертикальн	пог.м					

	ые трубопрово ды						
	ливневая канализация	пог.м .					
	Электрооборудование						
	вводное распределит ельное устройство (ГРЩ/ГЩВ У)	шт.					
	щит распределит ельный этажный	шт.					
	светильники	шт.					
	выключател и	шт.					
	розетки	шт.					
	общедомов ые приборы учета	шт.					

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

№ п/п	Наименование мероприятия	Дата проведения	Выводы и принятые решения	Периодичность проведения
1	Техническое обслуживание внутридомовых газовых сетей			1 раз в три года
2	Техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования			1 раз в три года
3	Осмотр (проверка/) дымоходов и вентканалов			
4	Промывка и гидравлические испытания системы отопления			
5	Периодические освидетельствования лифтового оборудования			
6	Диагностическая экспертиза лифтового оборудования			
7	Техническое обслуживание систем противопожарной защиты и безопасности			

8	Проведение строительно- технической экспертизы			
---	---	--	--	--

Приложения к акту:

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

Члены комиссии:

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

" ____ " _____ 20__ г.

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

Однако его могут устанавливать:

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

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

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

В соответствии с пунктом 2.6.4. Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" на основе результатов весеннего осмотра и недостатков, выявленных за прошедший период собственником жилищного фонда или организацией по его

обслуживанию составляется и утверждается органами местного самоуправления ***План-график подготовки жилищного фонда*** и его инженерного оборудования к эксплуатации в зимних условиях.

Конкретная форма плана – графика, а также срок, в течение которого он должен быть предоставлен в органы местного самоуправления федеральным законодательством не установлен, однако они могут быть установлены нормативным актом субъекта Российской Федерации, в таком случае принятая форма и сроки будут являться обязательными к исполнению.

Если нормативным актом субъекта не установлены конкретные сроки предоставления плана – графика, то рекомендуется его направить по окончании отопительного сезона.

**Образец плана – графика готовности жилищного фонда к эксплуатации в зимний период 20__/20__ гг.
по _____ (район, г/о, поселение)**

№ п/п	Наименование муниципального образования	Адрес объекта	Управляющая (эксплуатирующая) организация	Дата сдачи паспорта

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

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

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

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

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

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

П. 2.6.5. подготовке к зиме (проведение гидравлических испытаний, ремонт, поверка и наладка) подлежит весь комплекс устройств, обеспечивающих

бесперебойную подачу тепла в квартиры (котельные, внутридомовые сети, групповые и местные тепловые пункты в домах, системы отопления, вентиляции).

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

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

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

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

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

г) по системам отопления и горячего водоснабжения - ревизия кранов и другой запорной арматуры расширителей и воздухоотборников, восстановление разрушенных или замена недостаточной тепловой изоляции труб в лестничных клетках, подвалах, чердаках, и в нишах санитарных узлов. При наличии непрогрева радиаторов следует провести их гидropневматическую промывку. По окончании всех ремонтных работ весь комплекс устройств по теплоснабжению подлежит эксплуатационной наладке во время пробной топки;

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

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

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

з) наличие первичных средств пожаротушения.

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

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

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

2) проведение промывки оборудования и коммуникаций теплопотребляющих установок;

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

4) выполнение плана ремонтных работ и качество их выполнения;

5) состояние тепловых сетей, принадлежащих потребителю тепловой энергии;

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

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

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

9) работоспособность защиты систем теплопотребления;

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

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

12) плотность оборудования тепловых пунктов;

13) наличие пломб на расчетных шайбах и соплах элеваторов;

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

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

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

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

Пункт 2.6.3. Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" закрепляет, что Сроки начала и окончания подготовки к зиме каждого жилого дома, котельной, теплового пункта и теплового (элеваторного) узла утверждаются органом местного самоуправления (по предложению организации

обслуживающей указанный жилищный фонд) с учетом завершения всех работ в северных и восточных районах - до 1 сентября, в центральных - к 15 сентября, в **южных - до 1 октября**, включая проведение пробных топок центрального отопления и печей.

Шаг 4. Подготовка документов.

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

- паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях;
- актов на исправность автоматики безопасности и контрольно-измерительных приборов (КИП) котельных и инженерного оборудования зданий;
- актов технического состояния и исправности работы противопожарного оборудования;
- обеспеченности топливом котельных и населения до начала отопительного сезона: твердым не ниже 70% потребности отопительного сезона, жидким - по наличию складов, но не менее среднемесячного расхода; запаса песка для посыпки тротуаров из расчета не менее 3-4 м³ на 1 тыс.м² уборочной площади;
- актов о готовности уборочной техники и инвентаря;
- актов о готовности к зиме с оценкой качества подготовки зданий и квартир к зиме и акта по каждому объекту, а также актов на испытания, промывку, наладку систем холодного, горячего водоснабжения и отопления

Все акты утверждаются и сдаются до 15 сентября.



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

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

город _____ район _____

_____ 20__ г.

I. Общие сведения

1. Адрес многоквартирного

дома _____

2. Год постройки _____

3. Характеристика объекта:

износ в % _____ этажность _____ подъездов _____

наличие подвалов, цокольных этажей, м _____, общей площади _____

количество квартир _____ (шт.)

общая полезная площадь _____ (кв.м)

объекта _____

жилая площадь _____ (кв.м)

нежилая площадь _____, в том числе

под производственные _____ (кв.м)

нужды _____

4. Характеристика инженерного оборудования, механизмов (их количество) _____

5. Источники:

теплоснабжения _____

газоснабжения _____

твердого и жидкого топлива _____
 энергоснабжения _____
 Системы АПЗ и _____
 дымоудаления _____
 6. Договор на техническое обслуживание и ремонт внутридомового
 газового оборудования
 N _____ от _____ 20__ г.,
 срок действия _____ года (лет)
 7. Акт технического обслуживания внутридомового газового оборудования
 от _____ 20__ г.
 8. Акт проверки состояния дымовых и вентиляционных каналов
 от _____ 20__ г.

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

N п/п	Основные виды неисправностей (аварий) конструктивных элементов и инженерного оборудования	Дата	Причина возникновения неисправностей (аварий)	Отметка о выполненных работах по ликвидации неисправностей (аварий) в текущем 20__ г.

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

N п/ п	Виды выполненных работ по конструкциям здания и технологическому и инженерному оборудованию	Единиц ы измерен ия	Всего по плану подготов ки к зиме	Выполне но при подготов ке к зиме	Оценка результат ов готовност и (удовл./ неудовл.)
1.	Объем работ				

2.	Ремонт кровли				
3.	Ремонт чердачных помещений, в том числе: - утепление (засыпка) чердачного перекрытия - изоляция трубопроводов, вентиляционных коробов и камер, расширительных баков				
4.	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: - отмостков - приямков				

7.	<p>Ремонт инженерного оборудования, в том числе:</p> <p>1) центрального отопления: радиаторов трубопроводов запорной арматуры промывка и опрессовка</p> <p>2) котельных: котлов на газовом топливе то же, на угле тепловых пунктов элеваторных узлов</p> <p>3) горячего водоснабжения: трубопроводов запорной арматуры промывка и опрессовка</p> <p>4) водопровода: ремонт и замена арматуры ремонт и изоляция труб</p> <p>5) канализации: ремонт трубопроводов ремонт колодцев промывка системы</p> <p>6) электрооборудования: световой</p>				
----	--	--	--	--	--

	электропроводки силовой электропроводки вводных устройств электрощитовых электродвигателей				
8.	Другие работы				
9.	Обеспеченность объекта:				

котельных топливом _____ (указать запас в днях)

_____ (тыс.куб.м)

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

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

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

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

Комиссия в составе:

председателя - руководителя управляющей организации

членов комиссии:

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

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

- представителей специализированных организаций

- представителей муниципального образования

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

Председатель комиссии:

_____ (_____)
подпись _____ ФИО

Члены комиссии:

_____ (_____)
подпись _____ ФИО
_____ (_____)

_____	_____
подпись	ФИО
_____ (_____)	_____
подпись	ФИО
_____ (_____)	_____
подпись	ФИО

"__" _____ 20__ г.

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

Глава муниципального образования (заместитель)

_____ (_____)	_____
подпись	ФИО

Шаг 5. Проверка готовности многоквартирного дома к отопительному сезону

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



Проверка готовности к отопительному сезону осуществляется комиссиями, которые образуются Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору или органами местного самоуправления поселений, городских округов (далее - комиссия).

Работа комиссии осуществляется в соответствии с программой проведения проверки готовности к

отопительному периоду, утверждаемой руководителем (заместителем руководителя) уполномоченного органа, в которой указываются:

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

В состав комиссии включаются представители уполномоченного органа, образовавшего комиссию.

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

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

В целях проведения проверки теплоснабжающих и тепло сетевых организаций в состав комиссии могут

включаться по согласованию представителя Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору.

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

В акте содержатся следующие выводы комиссии по итогам проверки:

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

Рекомендуемый образец

Акт проверки готовности к отопительному периоду ____/____ гг.

(место составления акта)

« ____ » _____ 20 ____ г.
(дата составления акта)

Комиссия, образованная _____,
(форма документа и его реквизиты, которым образована комиссия)
в соответствии с программой проведения проверки готовности к отопительному периоду
от « ____ » _____ 20 ____ г., утвержденной _____
(ФИО руководителя (его заместителя) органа,

_____ проводящего проверку готовности к отопительному периоду)
с « ____ » _____ 20 ____ г. по « ____ » _____ 20 ____ г. в соответствии с
Федеральным законом от 27 июля 2010 г. № 190-ФЗ «О теплоснабжении» провела провер-
ку готовности к отопительному периоду _____
(полное наименование муниципального образования, теплоснабжающей организации,
теплосетевой организации, потребителя тепловой энергии, в отношении которого
проводилась проверка готовности к отопительному периоду)

Проверка готовности к отопительному периоду проводилась в отношении следующих
объектов:

1. _____;
2. _____;
3. _____;

.....

В ходе проведения проверки готовности к отопительному периоду комиссия установи-
ла: _____

(готовность/неготовность к работе в отопительном периоде)

Вывод комиссии по итогам проведения проверки готовности к отопительному периоду:

Приложение к акту проверки готовности к отопительному периоду ____/____ гг.*

Председатель комиссии: _____
(подпись, расшифровка подписи)

Заместитель председателя комиссии: _____
(подпись, расшифровка подписи)

Члены комиссии: _____
(подпись, расшифровка подписи)

С актом проверки готовности ознакомлен, один экземпляр акта получил:

« ____ » _____ 20 ____ г. _____
(подпись, расшифровка подписи руководителя
(его уполномоченного представителя)
муниципального образования, теплоснабжающей
организации, теплосетевой организации,
потребителя тепловой энергии, в отношении
которого проводилась проверка готовности
к отопительному периоду)

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

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

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

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

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

Шаг 6. Осенний осмотр общего имущества в многоквартирном доме.

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

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

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

Примечание для собственников многоквартирных домов:

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

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

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

На основании указанного уведомления представителями ресурсоснабжающей организации, а также управляющей организации (ТСЖ, ЖСК) осуществляется проверка, по окончании которой оформляется **акт проверки**.

Время проведения проверки назначается **не позднее 2 часов** с момента получения от потребителя сообщения о

нарушении качества коммунальной услуги, если с потребителем не согласовано иное время.

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

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

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

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

а) дата и время обнаружения исполнителем факта нарушения качества коммунальной услуги всем или части

потребителей, указанные исполнителем в журнале учета таких фактов;

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

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

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

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

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

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

Адрес проживания

Представитель управляющей организации, ТСН, ТСЖ либо ЖСК:

Представитель ресурсоснабжающей организации:

Вид непредоставленной коммунальной услуги или предоставленной
коммунальной услуги ненадлежащего качества

Выявленные нарушения параметров качества коммунальной услуги

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

Выводы о дате и времени начала нарушения качества коммунальной
услуги

Заключение по результатам обследования

Подписи: Потребитель или его представитель: _____ / _____

Уполномоченный представитель УО, ТСЖ, ТСН, либо ЖСК:

_____ / _____.

Уполномоченный представитель ресурсоснабжающей организации:

_____ / _____.

Иные лица (при их наличии):

_____ / _____.

. _____ / _____.