



**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН**
(Минстрой Дагестана)

ПРИКАЗ

« 23 » 05 2025 г.

№ 11-ПР-245

г. Махачкала

**Об утверждении Рекомендаций по обеспечению готовности и оценке обеспечения
готовности жилых домов к эксплуатации в зимних условиях
на территории Республики Дагестан**

В соответствии со статьей 20 Федерального закона от 27.07.2010 г. № 190-ФЗ «О теплоснабжении» и постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», приказываю:

1. Утвердить прилагаемые Рекомендации по обеспечению готовности и оценке обеспечения готовности жилых домов к эксплуатации в зимних условиях на территории Республики Дагестан (далее – Рекомендации).

2. Признать утратившим силу приказ Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан от 23.08.2016 г. № 266 «Об утверждении Рекомендаций по подготовке и оценке готовности жилых домов к эксплуатации в зимних условиях на территории Республики Дагестан».

3. Рекомендовать органам местного самоуправления муниципальных образований Республики Дагестан обеспечить информирование управляющих организаций, ТСЖ, ЖЭК, жилищных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, по вопросам применения настоящих Рекомендаций.

4. Разместить настоящий приказ на официальном сайте Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан - www.минстройрд.рф.

5. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя министра, курирующего вопросы жилищно-коммунального хозяйства.

Министр

Б. Уллаев

Рекомендации по обеспечению готовности и оценке обеспечения готовности жилых домов к эксплуатации в зимних условиях на территории Республики Дагестан

Раздел 1. Общая часть

1.1. Настоящие Рекомендации по обеспечению готовности и оценке обеспечения готовности многоквартирных жилых домов (далее - МКД) к эксплуатации в зимних условиях на территории Республики Дагестан (далее - Рекомендации) разработаны в целях оказания методического содействия управляющим организациям, ТСЖ, ЖЭК, жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, которые осуществляют деятельность по управлению МКД (далее - управляющие организации), и на основании действующего законодательства Российской Федерации.

1.2. Готовность МКД к эксплуатации в зимних условиях определяется с целью обеспечения бесперебойного функционирования инженерного оборудования в зимний период.

1.3. При обеспечении готовности и оценке готовности жилищного фонда к эксплуатации в зимний период рекомендуется руководствоваться следующими действующими нормативными правовыми актами и техническими документами:

Федеральным законом Российской Федерации от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения 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";

постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

приказом Минстроя России от 07.02.2024 г. № 79/пр «Об установлении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

приказом Минстроя России от 14.05.2021 г. № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями»;

«СП 54.13330.2022. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003», утвержденным и введенным в действие приказом Минстроя России от 13.05.2022 г. № 361/пр;

приказом Минэнерго России от 13.11.2024 г. № 2234 «Об утверждении Правил обеспечения готовности к отопительному периоду и Порядка проведения оценки обеспечения готовности к отопительному периоду»;

приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 24.03.2003 г. № 115 «Об утверждении Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок»;

приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 17.07.2013 г. № 314 «Об утверждении Методических рекомендаций по проверке готовности муниципальных образований к отопительному периоду»;

постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

приказом Госстроя РФ от 06.09.2000 г. № 203 «Об утверждении организационно-методических рекомендаций по подготовке к проведению отопительного периода и повышению надежности систем коммунального теплоснабжения в городах и населенных пунктах Российской Федерации»;

приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 26.06.2009 г. № 239 «Об утверждении Порядка содержания и ремонта внутридомового газового оборудования в Российской Федерации»;

«ГОСТ Р 51617-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Коммунальные услуги. Общие требования», утвержденные приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт) от 11.06.2014 г. № 544-ст;

«СанПиН 2.1.3684-21. Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий», утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 г. № 3.

Раздел 2. Основные требования по обеспечению готовности жилищного фонда к эксплуатации в зимний период

2.1. Обеспечение готовности жилых зданий к сезонной эксплуатации должна вестись планово и систематически в соответствии с требованиями пп. 2.1.5, 2.6.1, 2.6.2, 2.6.3, 2.6.4, 2.6.5, 2.6.6, 2.6.7, 2.6.8, 2.6.10, 2.6.12, 2.6.13 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

2.2. В основе обеспечения готовности жилищного фонда к зиме лежат результаты общих осмотров, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство зданий.

Общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и осенью до начала отопительного сезона. Результаты осмотров оформляются актами по форме в соответствии с приложением № 1 к настоящим Рекомендациям.

При обеспечении готовности МКД к эксплуатации рекомендуется выполнять работы согласно перечню, указанному в приложении № 2 к настоящим Рекомендациям.

2.3. Управляющие организации с учетом недостатков, выявленных в доме с

учетом анализа последних трех лет разрабатывают мероприятия по обеспечению готовности к зиме с указанием сроков начала и окончания работ, а также источника финансирования. Технические рекомендации по проведению осмотров жилых зданий представлены в приложении № 4 к настоящим Рекомендациям.

2.4. План-график обеспечения готовности жилищного фонда и его инженерного оборудования к эксплуатации в зимних условиях утверждается органом местного самоуправления.

2.5. Обеспечение готовности МКД к эксплуатации в зимних условиях подлежит весь комплекс устройств, обеспечивающих бесперебойную работу внутридомовых систем снабжения.

2.6. Все работы должны быть завершены в срок до 10 сентября текущего года, решением комиссии по оценке обеспечения готовности МКД сроки могут быть продлены до 25 октября.

2.7. Управляющие домом организации обязаны путем проведения общих собраний доводить до собственников жилых помещений информацию о необходимых работах и затратах по обеспечению готовности МКД к эксплуатации в зимних условиях.

2.8. Работы по обеспечению готовности к эксплуатации в зимних условиях квартир в многоквартирных домах или многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации, осуществляются по согласованию с региональным органом охраны объектов культурного наследия.

Раздел 3. Порядок обеспечения оценки готовности МКД к эксплуатации в зимний период

3.1. В целях обеспечения оценки готовности потребителей тепловой энергии (МКД) к отопительному периоду уполномоченным органом должно быть проверено выполнение требований, установленных в подпунктах 11.1-11.5, 11.5.1-11.5.19 пункта 11 Правил обеспечения готовности к отопительному периоду, утвержденных приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 13.11.2024 г. № 2234 (далее – Правила).

3.2. Оценка обеспечения готовности МКД к эксплуатации в зимних условиях осуществляется комиссией, в состав которой входят председатель комиссии (руководитель или заместитель руководителя управляющей организации, ТСЖ, ЖСК и т.д.), поставщики ресурсов, представитель (по согласованию) органа Государственного жилищного надзора Республики Дагестан и уполномоченные от собственников помещений в МКД.

3.3. Уровень готовности к отопительному периоду в отношении каждого объекта оценки обеспечения готовности устанавливается на основании значения индекса готовности, рассчитываемому в соответствии с Порядком проведения оценки обеспечения готовности к отопительному периоду, утвержденным приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 13.11.2024 г. № 2234 (далее – Порядок).

По результатам расчета индекса готовности устанавливается:

уровень готовности «Не готов» - если индекс готовности меньше 0,8;

уровень готовности «Готов с условиями» - если индекс готовности меньше 0,9

и больше либо равен 0,8;

уровень готовности «Готов» - если индекс готовности больше либо равен 0,9.

3.4. По результатам осмотра комиссией, в срок не позднее 10 сентября, оформляется акт по форме, рекомендуемой Порядком (приложение № 3 к настоящим Рекомендациям).

К акту прилагается заполненный оценочный лист на каждый объект оценки обеспечения готовности по форме, в соответствии с приложением № 4 к Порядку. При наличии у комиссии замечаний к соблюдению проверяемым лицом требований по обеспечению готовности, установленных Правилами, в оценочном листе указывается срок устранения выявленных замечаний.

В случае не устранения управляющими организациями замечаний, в установленный в акте срок, комиссия в течение 5 рабочих дней со дня подписания акта передает данные органу Государственного жилищного надзора Республики Дагестан.

3.5. Паспорт обеспечения готовности МКД к отопительному периоду (далее – Паспорт) выдается органом местного самоуправления в течение 5 рабочих дней со дня подписания акта, но не позднее 15 сентября, в случаях, если в отношении проверяемого лица установлен уровень готовности «Готов», а также в случае установления в отношении проверяемого лица уровня готовности «Готов с условиями».

Паспорт обеспечения готовности дома оформляется по форме, рекомендуемой Порядком (приложение № 5 к настоящим Рекомендациям).

3.6. Обеспечение готовности жилых зданий (МКД), признанных в установленном законом порядке непригодными для проживания - с физическим износом более 70 %, осуществляется в объеме, обеспечивающем безопасные и санитарные условия для проживания в них на фактический срок эксплуатации.

Работы, относящиеся к капитальному ремонту, должны быть включены актом в соответствующие планы на будущий год.

3.7. Комиссия, обнаружившая во время осмотров дефекты и деформации конструкций зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций здания, а также нарушению нормальной работы оборудования, должна принять срочные меры по обеспечению безопасности людей.

3.8. Собственник жилого дома (МКД) или уполномоченное им лицо на основании сведений (акта обследования) принимает решение о вынесении на рассмотрение межведомственной комиссии для принятия решения в соответствии с п.п. 42-47 постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом».

Приложение № 1
к Рекомендациям по обеспечению готовности и оценке
обеспечения готовности многоквартирных жилых домов (МКД)
к эксплуатации в зимних условиях
на территории Республики Дагестан

Утверждаю
Руководитель (заместитель)
управляющей организации

(Ф.И.О., подпись)
" ____ " _____ 20__ г.

АКТ

О результатах _____ осмотра жилого дома (МКД)
(весеннего, осеннего)

№ _____ по ул. _____
город (поселение) _____

дата _____

№	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 пользователями помещений за их счет)
1	2	3	4
1	Фундамент		
2	Стены		
3	Стыки панелей		
4	Перегородки		
5	Перекрытия		
6	Полы		
7	Лестницы		
8	Балконы, лоджии		
9	Крыльцо		
10	Крыша		
11	Покрытие кровли		
12	Водоотвод		
13	Дверные заполнения:		

13.1	в подвал		
13.2	в подъезд		
14	Оконные заполнения:		
14.1	в подъезде (этаж)		
15	Вентиляция		
16	Внутренняя отделка		
17	Наружная отделка		
18	Система ХВС:		
18.1	стояки		
18.2	магистралы		
18.3	приборы учета		
19	Система канализации:		
19.1	магистралы		
19.2	стояки		
20	Система ГВС:		
20.1	стояки		
20.2	магистралы		
20.3	водоподогреватели, регуляторы		
21	Система отопления:		
21.1	тепловой (элеваторный) узел		
21.2	магистралы		
21.3	стояки		
21.4	приборы учета		
22	Система газоснабжения:		
22.1	ВДГО		
22.2	приборы учета		
23	Система электроснабжения:		
23.1	ВРУ, этажные щитки		
23.2	приборы учета		
24	Мусорные ящики		

25	Тротуары		
26	Проезды		
27	Газоны		
28	Детские площадки		

Председатель комиссии: _____ (Ф.И.О.)
 (подпись)

Члены комиссии: _____ (Ф.И.О.)
 (подпись)

_____ (Ф.И.О.)
 (подпись)

_____ (Ф.И.О.)
 (подпись)

Уполномоченный от собственников
 помещений в МКД _____ (Ф.И.О.)
 (подпись)

Приложение № 2
к Рекомендациям по обеспечению готовности и оценке
обеспечения готовности многоквартирных жилых домов (МКД)
к эксплуатации в зимних условиях
на территории Республики Дагестан

Утверждаю
Руководитель (заместитель)
управляющей организации

(Ф.И.О., подпись)
" ____ " _____ 20__ г.

**ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ГОТОВНОСТИ ЖИЛОГО ДОМА (МКД)
К ЭКСПЛУАТАЦИИ В ЗИМНИХ УСЛОВИЯХ 20__ - 20__ гг.**

Город (поселение)					
Управляющая организация					
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ					
Адрес:					
Год постройки:					
Характеристика дома:					
износ	%				
этажность	этаж				
количество подъездов	шт.				
количество квартир	шт.				
общая полезная площадь объекта	м ²				
материал стен					
материал кровли					
Кол-во собственников жилых помещений					
Источник теплоснабжения:					
централизованный		наименование теплоисточника			
(индивидуальный)					
II. ОБЪЕМЫ РАБОТ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ЖИЛОГО ДОМА (МКД) ОБЪЕКТА К ЭКСПЛУАТАЦИИ В ЗИМНИХ УСЛОВИЯХ 20__ - 20__ гг. <*>					
№	Виды выполненных работ по подготовке конструктивных элементов и инженерного оборудования	Ед. изме рения	Общий объем по дому	Всего по плану работ подготовки к зиме	Выполнено при подготовке к зиме

1	2	3	4	5	6
1	Объем выполненных работ по дому	тыс. руб.			
2	Ремонт кровли	м ²			
3	Ремонт чердачного помещения:	м			
3.1	утепление чердачного перекрытия	м ²			
3.2	изоляция трубопроводов вентиляционных коробов и камер расширительных баков	м ²			
3.3	установка люка на крышу				
4	Ремонт фасада:	тыс. руб.			
4.1	ремонт и покраска	м ²			
4.2	герметизация швов	п. м			
4.3	ремонт водосточных труб	м			
4.4	остекление и утепление оконных проемов	шт.			
4.5	ремонт и утепление входных дверей (проемов) в подъезды	шт.			
5	Ремонт подвальных помещений:	тыс. руб.			
5.1	ремонт дренажных и водоотводящих устройств	п. м			
5.2	очистка подвалов от мусора	подвал			
5.3	ремонт (утепление) входных дверей в подвалы	шт.			
6	Ремонт покрытий дворовой территории:	тыс. руб.			
6.1	отмосток	м ²			
6.2	прямков	шт.			
6.3	проездов	м ²			
6.4	тротуаров	м ²			
7	Ремонт инженерного оборудования, в т.ч.:				
7.1	Центральное отопление:				
7.1.1	ремонт (замена) приборов отопления	шт.			

	(радиаторов)				
7.1.2	ремонт (замена) трубопроводов	м			
7.1.3	изоляция трубопроводов	м			
7.1.4	ремонт (замена) запорной арматуры	шт.			
7.1.5	промывка	шт.			
7.1.6	опрессовка	шт.			
7.1.7	приборы учета	шт.			
7.2	Котельные:				
7.2.1	подготовка тепловых пунктов (котлов)	шт.			
7.2.2	подготовка элеваторных узлов	шт.			
7.2.3	ремонт (замена) насосов	шт.			
7.3	Горячее водоснабжение:				
7.3.1	ремонт (замена) трубопроводов	м			
7.3.2	изоляция трубопроводов	м			
7.3.3	ремонт (замена) запорной арматуры, регуляторов	шт.			
7.3.4	промывка и опрессовка	шт.			
7.3.5	приборы учета	шт.			
7.4	Холодное водоснабжение:				
7.4.1	ремонт (замена) запорной арматуры	шт.			
7.4.2	ремонт (замена) трубопроводов	м			
7.4.3	изоляция трубопроводов	м			
7.4.4	ремонт (замена) насосов	шт.			
7.4.5	приборы учета	шт.			
7.5	Канализация:				
7.5.1	ремонт (замена) трубопроводов	м			
7.5.2	промывка системы	м			
7.5.3	ремонт колодцев	шт.			
7.6	Электрооборудование:				
7.6.1	световая электропроводка	м			
7.6.2	силовая электропроводка	м			

7.6.3	вводные устройства	шт.			
7.6.4	электрощитовые устройства	шт.			
7.6.5	приборы учета	шт.			
7.6.6	ремонт (замена) электродвигателей	шт.			
8	Приборы учета (ПУ), всего	шт.			
9	Система пожаротушения в домах повышенной этажности	шт.			
10	Другие работы: _____ _____	тыс. руб.			
10.1	Двери, окна	м			

<*> В соответствии с актом о результатах осмотра жилого дома (МКД).

Представитель управляющей
организации

_____ (Ф.И.О.)
(подпись)

Уполномоченный представитель
собственников помещений в МКД

_____ (Ф.И.О.)
(подпись)

Лицо, подлежащее оценке обеспечения готовности	Уровень готовности (Готов/готов с условиями/не готов)

Приложение:

1. Оценочный лист для расчета индекса готовности к отопительному периоду _____ на ____ л. в 1 экз.
(объект оценки обеспечения готовности)
2. Оценочный лист для расчета индекса готовности к отопительному периоду _____ на ____ л. в 1 экз.
(объект оценки обеспечения готовности)
3. Оценочный лист для расчета индекса готовности к отопительному периоду _____ на ____ л. в 1 экз.
(объект оценки обеспечения готовности)

Председатель комиссии: _____
(подпись, расшифровка подписи)

Заместитель председателя
комиссии: _____
(подпись, расшифровка подписи)

Члены комиссии: _____
(подпись, расшифровка подписи)

С актами оценки обеспечения готовности ознакомлен, один экземпляр акта получил:

«__» _____ 20__ г. _____
(подпись, расшифровка подписи руководителя (его уполномоченного
представителя) в отношении которого проводилась оценка обеспечения
готовности к отопительному периоду)

ТЕХНИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРОВЕДЕНИЮ ОСМОТРОВ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Целью соблюдения правил эксплуатации жилых зданий является обеспечение исправного состояния конструкций и инженерного оборудования дома.

К основным работам, обеспечивающим нормативный срок службы зданий, относятся:
проведение капитального ремонта;
осуществление текущего ремонта и периодических осмотров зданий и их элементов.

В нормативных документах приведены также технические рекомендации по уходу за зданиями, постоянному поддержанию конструкций в исправном состоянии, соблюдению требуемого температурно-влажностного режима в помещениях, обеспечению нормативных требований помещений, конструкций и инженерного оборудования для создания условий проживания жителей, а также ответственность жителей и владельцев жилищного фонда за его сохранность и бережное отношение, а также использование помещений по назначению.

При проведении осмотров следует обращать внимание на места, которые наиболее подвержены воздействию температурно-влажностного режима:

на крышах - места сопряжения кровли с трубами и другими выступающими конструкциями, с воронками внутреннего водостока, карнизы, защитное покрытие кровли;

в стенах - стыки панелей, закладные детали и связи, утеплитель трехслойных панелей, простенки и перемычки, места прохождения водостоков, окраска фасадов;

в цоколях - места сопряжения стен с отмосткой, облицовочный или защитный слой, горизонтальная гидроизоляция;

в перекрытиях - середина пролета, опорная часть зоны увлажнения и сосредоточения нагрузок, швы между панелями, места прохождения труб;

в окнах, дверях - коробки, петли и запоры нижней обвязки, наличие и состояние уплотняющих прокладок, окраска;

в колоннах - места опоры балок и настилов, вертикальные грани (ребра);

в фундаментах - места сопряжения с отмосткой, зона увлажнения и зона промерзания грунта;

на прилегающей территории - зона застоя или притока воды, увлажнения и вымывания основания.

1. При осмотре территории домовладения следует обращать внимание на обеспечение беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от зданий, спусков (входов) в подвал, оконных приемков и водоотводящих устройств.

Стенки оконных приемков должны возвышаться над тротуаром или отмосткой на один-два кирпича и во избежание несчастных случаев закрываться съемными или открывающимися металлическими решетками, прикрепленными к стене штырями.

Отмостки вокруг зданий должны иметь уклон от здания не менее 0,03. На отмостке против водосточных труб должны быть устроены водоотводные лотки.

В целях недопущения увлажнения и промерзания цоколя, что приводит к образованию трещин и повреждению защитного слоя (облицовки, штукатурки), выступы цоколя должны быть не менее 3 см и поверху заканчиваться откосом из цементного раствора или покрытием из кровельной стали с уклоном не менее 5% для стока воды.

Деревья, находящиеся ближе 5 м от отмостки, и кустарники - ближе 2 м, подлежат вырубке для недопущения дополнительного увлажнения фундаментов. Должна быть выполнена планировка придомовой территории с уклоном от здания не менее 5%.

2. Проверку состояния подвальных помещений и технических подполий нужно проводить постоянно, так как там обычно размещены узлы и трубопроводы теплотехнических, водопроводных, канализационных сетей. Эти помещения должны быть сухими, чистыми и иметь освещение. Особое внимание при этом следует обращать на исправность конструкций

фундаментов, гидроизоляции, стыков и сопряжений элементов фундаментов между собой и со смежными конструкциями; возможные трещины, мокрые пятна на конструкциях, отслаивание защитного слоя бетонных конструкций, коррозия арматуры и т.п.

Соблюдение нормального температурно-влажностного режима (температура воздуха - не менее $+5^{\circ}\text{C}$ и влажность - не более 60%) подвальных помещений и технических подполий: плотностью притворов оконных и дверных проемов; плотностью закрывания загрузочных люков, дверей; утеплением трубопроводов, входных дверей, постановкой пружин на входных дверях, частичным закрыванием на осенне-зимний период продухов в цоколях и утеплением дверей.

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

3. Осмотр стен производится с поверхности земли или балконов, невооруженным глазом или с помощью биноклей, при выявлении серьезных дефектов - с подвесных люлек или других подъемных средств. Вместе с фасадами осматривают все относящиеся к ним элементы (эркеры, балконы, карнизы и др. выступающие детали), водоотводящие устройства; оконные и балконные столярные изделия, пожарные лестницы, крепежные детали, навесное оборудование.

Для правильной эксплуатации стен необходимо обеспечить защиту их от увлажнения, причиной которого обычно является неисправность водоотводящих устройств, нарушение температурно-влажностного режима, наличие наледей и сосулек на спусках, свесах, воронках и желобах кровель.

Отметки водосточных труб должны быть выше уровня отмостки не менее чем на 20 см, чтобы не образовывались ледяные пробки при стоке талых вод, и не более 40 см, чтобы не отсыревал цоколь.

Если в предыдущий зимний период наблюдалось промерзание панелей, то их необходимо тщательно обследовать, выявить причину промерзания и выполнить дополнительное утепление.

Службы эксплуатации должны знакомить собственников и нанимателей с правилами содержания оконных переплетов и дверей, требовать их своевременного уплотнения и окраски. Для спаренных переплетов важно обеспечить плотность соединения наружных и внутренних переплетов. Необходимо следить за очисткой выпусков для конденсата из межрамного пространства. В случае проникновения атмосферной влаги в стену или помещение необходимо поставить оконный слив из оцинкованной стали, плотно прижать его к коробке, завести в борозды оконных откосов и затереть борозды цементным раствором.

Окна с раздельными переплетами утепляют следующим образом: в щелях между зимними переплетами и четвертями оконных со стороны помещения ставят уплотняющие прокладки (летние переплеты не утепляют). Спаренные переплеты и балконные двери утепляют путем установки уплотняющих прокладок, которые не реже одного раза в пять-шесть лет следует заменять.

Организации по обслуживанию жилищного фонда при обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей (блоков), отклонения стен от вертикали, их выпучивания и просадки 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 деформация увеличивается, следует принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформации. Стабилизирующиеся трещины следует заделывать.

4. От правильной эксплуатации крыши в значительной степени зависит долговечность здания, поэтому необходимо следить за правильным содержанием и ремонтом, созданием нормального температурно-влажностного режима в чердачном помещении, при котором разность температур наружного воздуха и воздуха чердачного помещения не должна превышать $2 - 4^{\circ}\text{C}$. Такой режим способствует предотвращению образования конденсата на конструкциях, наледей и сосулек на свесах кровли.

Осматривать крыши следует с чердачного помещения, при этом обращать внимание на состояние несущих конструкций, элементов инженерных систем, расположенных на чердаке и проходящих через кровлю. Состояние кровли проверять сначала путем осмотра со стороны чердака, определяя качество защитного окрасочного слоя и выявляя свищи, затем кровлю проверять с внешней стороны. Проверять вздутия на рулонных кровлях и состояние водоотводящих устройств.

Нарушение температурно-влажностного режима чердачного помещения происходит в основном из-за проникновения в него теплого воздуха и влаги, поэтому следует вести постоянный

надзор за состоянием теплоизоляции чердачного перекрытия, вентиляционных каналов камер, шахт, исправным содержанием теплоизоляции трубопроводов центрального отопления и горячего водоснабжения.

Необходимо своевременно устранять различного рода течи в трубопроводах, провисание труб. Расстояние между подвесками должно быть не более 3 м. Следует иметь в виду, что канализационные стояки при прохождении через чердак соединяются раструбами вверх, чтобы конденсат, образующийся в трубах, не попадал через стыки на перекрытия.

Слуховые окна рекомендуется держать в открытом состоянии, оборудовать жалюзийными решетками. Продухи также должны быть открыты.

Двери и люки чердачных помещений обшивают кровельной сталью по асбесту или войлоку, смоченному в глине. Для плотного притвора обязательно нужны уплотняющие прокладки.

Особое внимание должно быть обращено на состояние и работоспособность крыш с теплым чердаком, т.к. от правильной его эксплуатации зависит сохранность кровли, работа вентиляции в доме, а также санитарно-гигиенические условия проживания жителей верхних этажей.

Чердачное пространство крыши с теплым чердаком должно быть сборной вентиляционной камерой статического давления, в которую открываются все вентиляционные каналы жилых помещений и воздух из которой удаляется через общую вытяжную шахту.

Чердачное пространство обогревается вентиляционным воздухом, поэтому к ограждающим конструкциям предъявляются требования теплозащиты и герметизации. Все двери и люки в чердаке должны быть закрыты, для чего на них следует предусматривать специальные запирающие устройства.

Смежные секции разделяются сплошными несгораемыми, герметичными стенками, в которых устраивается герметичная дверь размером 1,5 x 0,8 м или люк размером 0,8 x 0,8 м.

5. Во время осмотра квартиры необходимо обращать внимание на состояние поверхностей стен, санитарно-технических систем, герметизацию окон и дверей, а также температурно-влажностный режим помещений.

При наличии конденсата на трубах водопровода и канализации в санузлах нужно полностью открыть жалюзи вентиляционных отверстий, чаще проветривать помещения (особенно кухню), рекомендовать нанимателям и собственникам установку в вытяжных отверстиях вентиляторов ВО-45.

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. по 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. по С. В случае необходимости утеплить трубопроводы.

Не рекомендуется устанавливать громоздкую мебель и предметы домашнего обихода (шкафы и др.) вплотную к наружным стенам и особенно к наружным углам.

Запрещается использовать газовые плиты для отопления помещений, так как при горении газа выделяется в воздух большое количество влаги и вредных веществ вследствие неполного сгорания газа.

6. При осмотре лестничных клеток необходимо обращать внимание на температурно-влажностный режим помещений лестниц и санитарно-технических систем, плотность притворов окон и дверей, состояние поверхностей полов, стен, потолков.

Температура на лестничных клетках в зимнее время года должна поддерживаться +16° С. На входных дверях жилого дома следует установить пружины, пневматические или другие закрывающиеся приспособления, обеспечивающие их плотное прикрывание. У наружных входных дверей рекомендуется устанавливать скребки и металлические решетки для очистки обуви от грязи и снега. На лестничных клетках запрещается хранить бытовые предметы.

7. Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда не допускается:

1. Откачивать воду из подвала и техподполья, если с водой вымываются частицы грунта.
2. Захламлять и загрязнять подвальные помещения.
3. Устанавливать в подвалах и техподпольях дополнительные фундаменты под оборудование,

увеличивать высоту помещений за счет помещения отметки пола без утвержденного проекта.

4. Устраивать склады горючих и взрывоопасных материалов, а также размещать другие хозяйственные склады, если вход в эти помещения осуществляется из общих лестничных клеток.

5. Рытье котлованов, траншей и прочие земляные работы в непосредственной близости от здания (до 10 м) без специального разрешения.

6. Подсыпка грунта вокруг здания выше расположения отмостки на 10 - 15 см. Подобные нарушения должны устраняться в кратчайшие сроки.

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

8. Изменять архитектуру здания снятием, заменой другими или устройством новых архитектурных деталей, пробивкой и заделкой проемов, изменением формы окон или окраски фасадов здания.

9. Использование населением балконов, эркеров и лоджий не по назначению, размещать на них громоздкие и тяжелые вещи, их захламление и загрязнение.

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

11. Самовольная установка эркеров, балконов, лоджий и застройка межбалконного пространства.

Приложение № 5
к Рекомендациям по обеспечению готовности и оценке
обеспечения готовности многоквартирных жилых домов (МКД)
к эксплуатации в зимних условиях
на территории Республики Дагестан

ПАСПОРТ
обеспечения готовности к отопительному периоду ____/____ гг.

Выдан _____
(полное наименование лица, подлежащего оценке обеспечения
готовности к отопительному периоду)

В отношении следующих объектов, по которым проводилась оценка обеспечения готовности
к отопительному периоду:

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

№№ _____.

Основание выдачи паспорта обеспечения готовности к отопительному периоду:

Акт оценки обеспечения готовности к отопительному периоду от _____ № _____.

(подпись, расшифровка подписи и печать
уполномоченного органа, образовавшего комиссию по
проведению оценки обеспечения готовности к
отопительному периоду)