**Работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома, выполняемые к осенне-зимнему периоду эксплуатации**

[Частью 1.1 статьи 161](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901919946/ZAP1QA83E1/) Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в МКД должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- соблюдение требований к надежности и безопасности МКД;

- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

- доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в МКД;

- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в МКД, а также иных лиц;

- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД.

Минимальный [перечень](https://vip.1umd.ru/#/document/99/499012340/) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290.

Услуги и работы, входящие в минимальный перечень, разделены по принципу их оказания и выполнения в отношении конструктивных элементов и инженерных коммуникаций МКД: работы в отношении фундаментов, работы в отношении стен, работы в отношении индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в МКД и т.д. При этом зависимость выполняемых работ и оказываемых услуг с учетом сезонности предусмотрена только в отношении придомовой территории, включенной в состав общего имущества собственников помещений в МКД.

Состав работ и услуг, которые необходимо выполнить при подготовке МКД к осенне-зимнему сезону и в период осенне-зимнего сезона определяется в отношении каждого МКД отдельно с учетом состава общего имущества собственников помещений и климатической особенности. Соответствующими разделами [Правил](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901877221/) и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 предусмотрены работы при подготовке МКД к осенне-зимнему сезону:

- утепление оконных и балконных проемов.

- замена разбитых стекол окон и балконных дверей.

- утепление входных дверей в квартиры.

- утепление чердачных перекрытий.

- утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

- укрепление и ремонт парапетных ограждений.

- проверка исправности слуховых окон и жалюзи.

-изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.

- ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

- ремонт печей и кухонных очагов.

- утепление бойлеров.

- утепление и прочистка дымовентиляционных каналов. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.

- консервация поливочных систем. Укрепление флагодержателей.

-проверка состояния продухов в цоколях зданий.

-ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок (при наличии).

- ремонт и укрепление входных дверей.

- установка доводчиков на входных дверях.

Необходимо отметить, что и перечень работ и услуг в отношении общего имущества в МКД, а также порядок их выполнения и оказания, должны быть [утверждены](https://vip.1umd.ru/#/document/16/19827/) в отношении каждого МКД с учетом реализуемого в таком МКД способа управления.

Подготовить МКД к отопительному периоду можно в три этапа:

- провести осмотр общего имущества и составить акт;

- подготовить план и выполнить работы по результатам осмотров;

- подтвердить готовность к отопительному периоду и получить паспорт готовности.

Срок, до которого УО, ТСЖ, ЖСК обязаны закончить подготовку к отопительному периоду, установлен к 1 октября.

Плановые осмотры общего имущества в рамках подготовки к отопительному периоду проводят два раза в год весной и осенью. Весенний осмотр проводят после окончания отопительного периода, осенний – до наступления отопительного периода. Такие сроки устанавливает [абзац 3](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901991977/ZAP2K183N5/) пункта 13 (1) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных [постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901991977/).

Конкретный срок, когда нужно провести сезонный осмотр общего имущества, может быть указан в:

- договоре управления МКД (при способе управления УО);

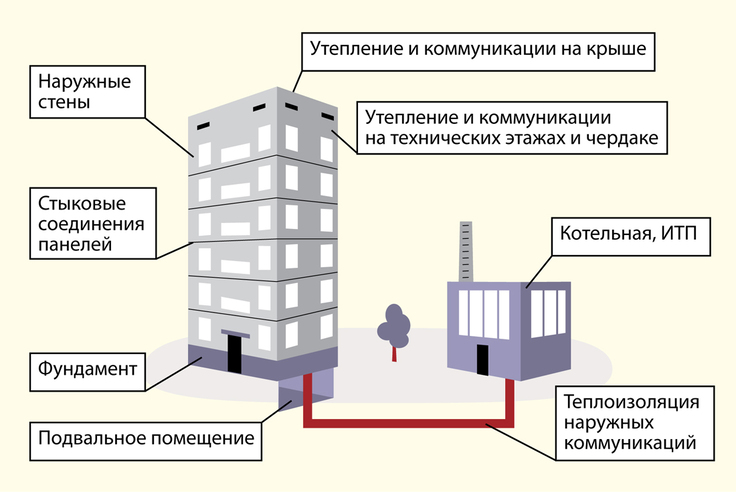
- решении общего собрания либо договоре оказания услуг или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД – при непосредственном способе управления домом;

- решение (протоколом) ОСС – если в доме создано ТСЖ, ЖК или ЖСК

Такой порядок установлен [пунктом 2](https://vip.1umd.ru/#/document/99/499012340/XA00MAI2N9/) Правил оказания услуг и выполнения работ в МКД, утвержденных [постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290](https://vip.1umd.ru/#/document/99/499012340/).

В ходе осеннего осмотранеобходимо проверить готовность МКД к запуску системы отопления (подп. [«в»](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M9S2ND/), [«г»](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00MAU2NI/) п. 2.1.5 Правил № 170). При проверке нужно обратить внимание на состояние теплоизоляции конструкций МКД, тепловые узлы, внутридомовые тепловые сети, а также объекты общего имущества.

**Объекты, которые нужно проверить при подготовке к зимнему периоду.**

[](https://vip.1umd.ru/system/content/image/73/1/-22672916/)

Завершается осмотр поэтажным обходом дома с проверкой всего внутридомового инженерного оборудования.

Итоги осмотра фиксируются в журнале регистрации результатов общих осмотров МКД, который относится к технической документации дома. ([пункт 14](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M9I2N5/) Правил № 491, [пункт 2.1.4](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00M7C2MK/) Правил технической эксплуатации). Рекомендованная форма журнала осмотра приведена в [приложении № 3](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00RNO2OV/) к правилам.

Провести осенний осмотр вы обязаны в силу пунктов [13](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M902N2/), [13.1](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00MC02NQ/) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных [постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901991977/).

По итогам осеннего осмотра [составляется акт](https://vip.1umd.ru/#/document/16/69120/dfasee282s/).

Акт составляется [по общим правилам](https://vip.1umd.ru/#/document/16/39394/dfas8tiaos/). Фиксируется в нем техническое состояние общего имущества. Такую обязанность предусматривает [пункт 14](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M9I2N5/) Правил № 491.

Акт подписывают лица, присутствовавшие при осмотре сотрудники управляющей организации и представители совета дома, или члены правления ТСЖ и ЖК.

Акты относят к технической документации на МКД. Поэтому хранить их нужно в управляющей МКД организации ([подп. «в»](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00MFU2O7/) п. 24, [п. 27](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901991977/XA00M2S2MD/) Правил № 491). Срок хранения технической документации не ограничен.

По результатам весеннего осмотра составляется план-график, который корректируется после осеннего осмотра.

В план-график вносятся работы, которые помогут устранить обнаруженные при осмотре дефекты и указать их так же, как записаны в акте осмотра МКД.

Документ направляется в орган местного самоуправления для утверждения. Сроки начала и окончания работ утверждает орган местного самоуправления с учетом представленного плана-графика. Данные требования установлены  [пунктом  2.6.4](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901877221/XA00MBI2ND/)  Правил № 170.

**Примерный план-график работ по подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в зимний период**



Результаты завершения работ согласно план-графика оформляются [актом выполненных работ](https://vip.1umd.ru/#/document/118/44176/).

Готовность МКД к отопительному периоду проверяет комиссия, сформированная органом МСУ, в которую входят представители РСО.

Комиссия, в соответствии [раздела II](https://vip.1umd.ru/#/document/99/499008102/ZA00MBE2MP/) Правил оценки готовности к отопительному периоду, утвержденных [приказом Минэнерго России от 12.03.2013 № 103](https://vip.1umd.ru/#/document/99/499008102/) (далее – Правила № 103) рассматривает документы, подтверждающие выполнение требований по готовности и в случае необходимости проводит осмотр объектов проверки.

В течение дня после проверки комиссия заполняет акт, в котором указывает результаты проверки, а также заключение. Форма акта установлена [приложением № 1](https://vip.1umd.ru/#/document/99/499008102/ZA00MHS2O0/) к Правилам № 103. В акте указывается один из трех выводов:

- МКД готов к отопительному периоду;

- МКД будет готов, если устранит выявленные нарушения;

- МКД не готов к отопительному периоду.

Паспорт готовности выдает орган МСУ в течение 15 дней после успешной проверки МКД к работе в период отопительного периода. Успешность проверки подтверждает акт. В случае наличия замечаний, отраженных в акте, паспорт выдается после их устранения при повторной проверке. Форма паспорта готовности МКД к отопительному периоду установлена  [приложением № 2](https://vip.1umd.ru/#/document/99/499008102/ZAP29JU3JC/) к Правилам № 103.

Паспорт подписывают представители УО, ТСЖ, ЖСК, специализированных организаций, органа МСУ. А при управлении МКД УО, то еще и подпись представителя совета МКД.

В случае нарушения при подготовке МКД к отопительному периоду УО грозит административная ответственность, предусмотренная [частью 2 статьи 14.1.3 КоАП](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00RVS2PB/) РФ, а для ТСЖ, ЖК, ЖСК предусмотренная [статьей 7.22 КоАП](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901807667/XA00MDI2NA/) РФ.

Независимо от суммы штрафа, орган государственного жилищного надзора, в соответствии с [пунктом 1 части 1 статьи 17 Закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ](https://vip.1umd.ru/#/document/99/902135756/XA00MA42NJ/) «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», выдает предписание об устранении нарушений при подготовке МКД к отопительному периоду, за неисполнении которого предусмотрена административная ответственность по части 1 для ТСЖ, ЖК, ЖСК и 24 для УО статьи 19.5 КоАП РФ.