

ПАМЯТКА

по проведению проверки и прочистки дымоходов и вентиляционных каналов, техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования

В соответствии с ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, при выборе собственниками помещений в многоквартирном доме непосредственного способа управления, собственники помещений в многоквартирном доме несут ответственность за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать техническим регламентам и установленным Правительством Российской Федерации Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно ч. 1 ст. 161 ЖК РФ, 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, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг (далее - обеспечение готовности инженерных систем). Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме 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.

Постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 г. №290 утвержден Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, который является обязательным для всех.

Пунктом 15 Минимального перечня установлены работы, обязательные к выполнению, в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;
- контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;
- проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов в них;
- 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, замена дефектных вытяжных решеток и их креплений;

- проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;
- контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;
- сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;
- контроль состояния и восстановление антикоррозийной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;
- при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ.

Периодичность выполнения работ по проверке и прочистке дымоходов и вентиляционных каналов, техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования, а также лица, ответственные за проведение данных работ, установлены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. №170, Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденными постановлением Правительства РФ от 14 мая 2013 г. «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования».

В соответствии с п. 5.5.12 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, 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 – 1 раз в три месяца; асбоцементных, гончарных и из жаростойкого бетона – 1 раз в год; отопительно-варочных печей – 3 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 2 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.

После каждого ремонта дымоходы и вентиляционные каналы подлежат проверке и прочистке независимо от предыдущей проверки и прочистки в сроки, установленные в актах.

Согласно п. 5.5.13 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, организации по обслуживанию жилищного фонда, в зимнее время не реже одного раза 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.

Постановлением Правительства РФ от 14 мая 2013 г. №410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» утверждены Правила пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению.

В соответствии с п. 11 указанных выше Правил, надлежащее содержание дымовых и вентиляционных каналов обеспечивается в многоквартирных домах путем проверки состояния и функционирования дымовых и вентиляционных каналов, при необходимости их очистки и (или) ремонта лицами, ответственными за содержание общего имущества в многоквартирном доме (при наличии у них лицензии), либо путем заключения договора об их проверке, а также при необходимости об очистке и (или) о ремонте с организацией, имеющей лицензию на осуществление данной деятельности.

Согласно п. 12 указанных Правил, проверка состояния дымовых и вентиляционных каналов и при необходимости их очистка производятся:

- а) при приемке дымовых и вентиляционных каналов в эксплуатацию при газификации зданий и (или) при подключении нового газоиспользующего оборудования;
- б) при переустройстве и ремонте дымовых вентиляционных каналов;
- в) в процессе эксплуатации дымовых и вентиляционных каналов (периодическая проверка) – не реже 3 раз в год (не позднее, чем за 7 календарных дней до начала отопительного сезона и не позднее 7 дней после окончания отопительного сезона);
- г) при отсутствии тяги, выявленной в процессе эксплуатации, при техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, диагностировании внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования и аварийно-диспетчерском обеспечении.

Пунктом 14 указанных Правил установлено, что договор о проверке, а также при необходимости об очистке и (или) о ремонте дымовых и вентиляционных каналов заключается с организацией, допущенной к выполнению соответствующих работ на основании лицензии, выданной в порядке, предусмотренном Положением о лицензировании деятельности по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений, утвержденным постановлением Правительства РФ от 30 декабря 2011 г. №1225, и исполняется в порядке, предусмотренном статьями 730-739 Гражданского кодекса РФ.

Приказом Министерства регионального развития РФ от 26 июня 2009 г. №239 утвержден Порядок содержания и ремонта внутридомового оборудования в Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 14 мая 2013 г. №410 утвержден Минимальный перечень выполняемых работ (оказываемых услуг) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования.

Таким образом, при управлении многоквартирными домами наличие договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования, на проверку технического состояния вентиляционных каналов и дымоходов со специализированными организациями является обязательным.

В данных договорах в обязательном порядке должны быть указаны периодичность и график проведения работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования, вентиляционных каналов и дымоходов.

Контроль за исполнением обязательных требований законодательства в части надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется органами государственного жилищного надзора, а при наличии в многоквартирном доме муниципальных помещений – органами муниципального жилищного контроля (ст. 20 Жилищного кодекса РФ).