**Тема 32. Как подготовить многоквартирный дом к зиме?**

**Зачем нужна подготовка многоквартирного дома к прохождению отопительного периода?**

Подготовка дома к зиме является важнейшим мероприятием по обеспечению сохранности общего имущества многоквартирного дома (МКД). Поэтому в ее проведении, прежде всего, должны быть заинтересованы собственники жилья.

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

 (Слайд 2)

В соответствии с Правилами оценки готовности к отопительному периоду, утвержденными приказом Минэнерго России от 12 марта 2013 г. № 103 (*далее – Правила № 103*) потребители тепловой энергии, в том числе жилые многоквартирные дома (МКД) должны быть готовы к прохождению очередного отопительного сезона не позднее 15 сентября.

Основным условием подготовки жилых домов к зиме является их правильная техническая эксплуатация на протяжении всего года и своевременно проводимый текущий ремонт.

Лицо или группа лиц, осуществляющая управление МКД, по законодательству несет ответственность за выполнение действий по подготовке дома к зиме в нужные сроки.

(Слайд 3)

В зависимости от способа управления МКД обязанность по подготовке дома к прохождению очередного отопительного периода возлагается на:

* управляющую компанию, обслуживающую МКД;
* собственников МКД при непосредственном управлении;
* ТСЖ, ЖСК.

Финансирование осуществляется за счет собственников *(«Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденные постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491*). **Бюджетных средств на подготовку многоквартирных домов к зиме не выделяется!**

(Слайд 4)

**План-график подготовки жилищного фонда** и его инженерного оборудования к эксплуатации в зимних условиях должен быть составлен с учетом результатов весеннего осмотра жилых зданий и недостатков, выявленных в прошедший зимний период. Графики начала и окончания подготовки к зиме каждого жилого дома, котельной и теплового узла следует обсудить и утвердить на общем собрании работников управляющей организации совместно с представителями домовых комитетов, а также установить контроль за их соблюдением.

Контроль за ходом работ по подготовке к зиме осуществляют органы местного самоуправления, собственники жилищного фонда и их уполномоченные, а также органы жилищного надзора.

(Слайд 6)

Дату начала и окончания отопительного сезона устанавливают органы местного самоуправления. Отопительный период должен начинаться не позднее и заканчиваться не ранее дня, следующего за днем окончания 5-дневного периода, в течение которого соответственно среднесуточная температура наружного воздуха ниже 8 градусов Цельсия или среднесуточная температура наружного воздуха выше 8 градусов Цельсия.

Органы местного самоуправления, учитывая предложения организации, которая занимается обслуживанием данного жилищного фонда, также определяют сроки начала и завершения подготовки к зиме каждого жилого дома и объектов инфраструктуры.

**Состав работ**

При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимних условиях необходимо:

* обеспечить к началу зимы качественный ремонт с устранением обнаруженных неисправностей наружных ограждающих конструкций: стен, крыш (особенно бесчердачных), перекрытий чердачных, над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов и установок с газовыми нагревателями (с проверкой тяги в дымоходах и состояния автоматики отопительных печей);
* привести в технически исправное состояние водосточные трубы, территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от здания, в том числе от спусков (входов) в подвал, оконных приямков и отмосток;
* обеспечить гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их примыкание к смежным конструкциям, а также нормальный температурно-влажностный режим подвальных и чердачных помещений.

(Слайд 6)

Подготовке к зиме (гидравлическим испытаниям, ремонту, проверке и наладке) подлежит весь комплекс устройств, обеспечивающих бесперебойную подачу тепла и горячей воды во все помещения и инженерные сооружения:

* котельные (если их обслуживают жилищные организации),
* силовые сети к зданиям, находящиеся на обслуживании жилищных организаций;
* пункты (центральные и индивидуальные);
* системы отопления, вентиляции и горячего водоснабжения.

Котельные, тепловые пункты и узлы должны быть обеспечены средствами автоматизации, контрольно-измерительными приборами, запорной регулирующей аппаратурой, схемами разводки систем отопления, ГВС, ХВС, приточно-вытяжной вентиляции, конструкциями с указанием использования оборудования при различных эксплуатационных режимах (наполнении, подпитке, спуске воды из систем отопления и др.), техническими паспортами оборудования, режимными картами, журналами записи параметров, журналами дефектов оборудования.

Должна быть выполнена наладка внутриквартальных сетей с корректировкой расчетных диаметров дросселирующих устройств на тепловом (элеваторном) узле.

Устройства газового хозяйства должны пройти наладку запорно-предохранительных клапанов и регуляторов давления на зимний период.

Оборудование насосных станций, систем противопожарного оборудования должно быть укомплектовано основным и резервным оборудованием, обеспечено автоматическое включение резервных насосов при отказе основных, отрегулировано и исправно.

(Слайд 7)

В период подготовки жилищного фонда к работе в зимних условиях организуется:

* подготовка и переподготовка кадров работников котельных, тепловых пунктов, работников аварийной службы и рабочих текущего ремонта, дворников;
* подготовка аварийных служб (автотранспорта, оборудования, средств связи, инструментов и инвентаря, запасов материалов и инструктаж персонала);
* подготовка (восстановление) схем внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, центрального отопления и вентиляции, газа с указанием расположения запорной арматуры и выключателей (для слесарей и электриков по ликвидации аварий и неисправностей внутридомовых инженерных систем);
* в неотапливаемых помещениях обеспечивают ремонт изоляции труб водопровода и канализации, противопожарного водопровода.

При наличии воды в подвалах следует ее откачать, отключить и разобрать поливочный водопровод, утеплить водомерный узел; обеспечить бесперебойную работу канализационных выпусков, смотровых колодцев дворовой сети и общих выпусков в торцах здания от сборного трубопровода, проложенного в подвале (техподполье).

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.

Продухи в подвалах и технических подпольях на зиму можно закрывать только в случае сильных морозов.

Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период, включают:

* 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.
* поставка доводчиков на входных дверях.
* ремонт и укрепление входных дверей.

!!! Состав работ и сроки их выполнения отражаются в плане-графике, который составляется на неделю, месяц и год.

Работа по подготовке дома к зиме проводится подрядной организацией по обслуживанию жилых зданий и их инженерного оборудования. Это либо ресурсоснабжающая организация, с которой заключен договор поставки ресурсов, либо другая специализированная организация на усмотрение жителей.

Городские специализированные предприятия, в собственности, аренде или в хозяйственном ведении которых находятся сооружения тепловодоснабжения и инженерные сети, несут ответственность за качество и сроки их приведения в полностью рабочее состояние к отопительному сезону.

В квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг расходы на проведение работ по подготовке к отопительному периоду заложены в первой строчке «Содержание общего имущества».

(Слайд 8)

!!! При подготовке МКД к отопительному периоду обязательно проведение промывки внутридомовой системы отопления и оборудования. Наиболее эффективным способом промывки является гидропневматическая промывка.

**Для чего необходима промывка системы отопления?**

**Промывка системы отопления** — это комплекс операций по удалению отложений в магистралях системы отопления.

В системах отопления большинства жилых домов, офисов и предприятий, как известно, совершает свой замкнутый путь вода. А в ней содержится целый «коктейль» из солей кальция, солей магния и даже ила, которые имеют обыкновение оседать на стенках радиаторов, труб и котлов.

Эти отложения «растут» год от года, уменьшая рабочее сечение отопительных приборов. Это приводит к появлению большого термического сопротивления, так как накипь плохо проводит тепло, и одновременно уменьшается пропускная способность труб. Следствием этого является увеличение энергозатрат (топлива или электроэнергии), так как для поддержания температуры радиаторов отопления на необходимом уровне приходится увеличивать температуру нагрева воды в котлах.

*Интересно! Практические наблюдения показали, что трубопроводы систем отопления с 10-летним стажем эксплуатации забиты отложениями более, чем на 50%. А каждый миллиметр в толщине отложений увеличивает расход топлива примерно на 20-25%.*

Таким образом, трубы и радиаторы 5-летнего строения уже нуждаются в акте промывки системы отопления. В принципе это обыкновенная «сервисная» операция, без которой невозможна долговечная качественная работа систем отопления.

**Оценка готовности к отопительному периоду**

(Слайд 9)

По результатам проделанных работ проводится оценка готовности МКД к отопительному сезону. Осуществляется она путем проведения органами местного самоуправления поселений, городских округов соответствующих проверок.

В отношении МКД проверка осуществляется путем определения соответствия требованиям **Правил № 103**:

* лиц, осуществляющих в соответствии с жилищным законодательством управление многоквартирным домом и приобретающих тепловую энергию (мощность) и (или) теплоноситель для оказания коммунальных услуг в части отопления и горячего водоснабжения. В отношении указанных лиц также осуществляется проверка проводимых ими мероприятий по подготовке к отопительному периоду;
* лиц, являющихся собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, заключивших в соответствии с жилищным законодательством договоры теплоснабжения с теплоснабжающей организацией.

В целях проведения проверки потребителей тепловой энергии в состав комиссии могут включаться по согласованию представители Ростехнадзора и жилищной инспекции.

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

(Слайд 10)

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

* паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях (приложение № 9 «Правил и норм технической Эксплуатации жилищного фонда»).
* актов на исправность автоматики безопасности и контрольно-измерительных приборов (КПП) котельных и инженерного оборудования зданий.
* актов технического состояния и исправности работы противопожарного оборудования.
* обеспеченности топливом котельных и населения до начала отопительного сезона: твердого — не ниже 70% потребности отопительного сезона, жидкого — по наличию складов, но не менее среднемесячного расхода;
* запаса песка для посыпки тротуаров из расчета не менее 3-4 м 3 на 1 тыс. м 2 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 в орган местного самоуправления.

Результаты проверки оформляются **актом** проверки готовности к отопительному периоду (далее – акт).

В акте содержатся следующие выводы по итогам проверки:

* объект проверки (многоквартирный дом) готов к отопительному периоду;
* объект проверки (многоквартирный дом) будет готов к отопительному периоду при условии устранения в установленный срок замечаний к требованиям по готовности, выданных комиссией;
* объект проверки (многоквартирный дом) не готов к отопительному периоду.

Оригинал акта проверки хранится в администрации муниципального образования, копии – в управляющей компании, ТСЖ, ЖСК или у собственников жилья (при непосредственном управлении).

Если дом не готов к зиме, комиссия составляет перечень замечаний со сроками устранения. Если готов, органы местного самоуправления в течение 15 дней выдают паспорт готовности к отопительному периоду. Неподготовленным домам паспорт не выдается. После исправления замечаний и повторной проверки, а также при положительном заключении комиссии оформляется повторный акт с выводом о готовности к отопительному периоду, но без выдачи паспорта в текущий отопительный период.

В зимний период следует обеспечить бесперебойную работу канализационных выпусков, смотровых колодцев дворовой сети и общих выпусков в торцах зданиях от общего трубопровода, проложенного в подвале.

После окончания отопительного сезона оборудование котельных, тепловых сетей и тепловых пунктов, всех систем отопления должно быть испытано гидравлическим давлением в соответствии с установленными требованиями.

Выявленные при испытаниях дефекты должны быть устранены, после чего проведены повторные испытания. Испытания тепловых сетей производятся в соответствии с установленными требованиями.

Спасибо за внимание!

На следующем занятии мы рассмотрим тему:

« Нормативы потребления коммунальных ресурсов на содержание общего имущества в доме: что изменилось? как применять? чего ждать?»