



# ПОДГОТОВКА К ОТОПИТЕЛЬНОВОМУ СЕЗОНУ

---

**2021**

**Фролова Ольга Евгеньевна,**  
председатель Правления  
НП «Воронежское Содружество ТСЖ»,

## Подготовка дома к эксплуатации в осенне-зимний период регулируется:

- постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 [№ 170](#)  
(Правила № 170);
- приказом Министерства энергетики РФ от 12.03.2013 [№ 103](#)  
(Правила № 103);
- региональными НПА.

# ПОДГОТОВКА К ОТОПИТЕЛЬНОМУ СЕЗОНУ

**Основным документом**, определяющим сроки и порядок выполнения работ по подготовке МКД к отопительному сезону, является **план мероприятий** подготовки дома и инженерного оборудования.

Его составляет УО или ТСЖ, а утверждают органы местного самоуправления.

# ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## **УПРАВЛЕНИЕ МКД ДОЛЖНО ОБЕСПЕЧИВАТЬ**

([ч. 1 ст. 161](#) ЖК РФ ):

- благоприятные и безопасные условия проживания граждан;
- надлежащее содержание общего имущества (ОИ) в МКД;
- решение вопросов пользования указанным имуществом;
- предоставление коммунальных услуг (КУ) гражданам, проживающим в доме.

# ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## НАДЛЕЖАЩЕЕ СОДЕРЖАНИЕ ОИ ДОЛЖНО ОБЕСПЕЧИВАТЬ ([ч 1.1 ст. 161](#) ЖК РФ):

- соблюдение требований к надежности и безопасности МКД;
- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических, юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав ОИ в МКД;
- соблюдение прав и законных интересов собственников и пользователей помещений в МКД;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав ОИ, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления КУ.

# КТО НЕСЕТ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ОИ?

**Собственники помещений в МКД несут ответственность** за надлежащее содержание ОИ в соответствии с законодательством РФ ([п.41](#) Правил содержания общего имущества [№ 491](#)).

**Належащее содержание ОИ также обеспечивается:**

- 1) застройщиком - в отношении помещений в этом доме, **не переданных** иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию:
  - самостоятельно;
  - путем заключения договора управления с УО;

## КТО НЕСЕТ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ОИ?

2) лицом, **принявшим от застройщика** после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещение по передаточному акту или иному документу:

- *путем заключения договора управления с УО.*

Круг лиц, **ответственных** перед собственниками за надлежащее содержание и ремонт ОИ зависит **от способа управления** МКД.



# КТО НЕСЕТ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ОИ?

СПОСОБ УПРАВЛЕНИЯ МКД	ЛИЦА, ОТВЕТСТВЕННЫЕ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОИ
<b>Непосредственное</b> управление	Лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту ОИ, в соответствии с заключенными <b>договорами</b> ( <a href="#">ч. 2.1. ст. 161</a> ЖК РФ, <a href="#">п. 42</a> Правил <a href="#">№ 491</a> )
Управление <b>управляющей организацией</b> (УО) по договору управления с собственниками	<b>УО</b> за оказание услуг и выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание ОИ в МКД ( <a href="#">ч. 2.3. ст. 161</a> ЖК РФ, <a href="#">п. 42</a> Правил <a href="#">№ 491</a> )
Управление <b>ТСЖ, кооперативом</b>	<b>ТСЖ, кооператив</b> ( <a href="#">ч. 2.2. ст. 161</a> ЖК РФ)
Управление ТСЖ, кооперативом при <b>заключении договора</b> управления с УО	<b>УО</b> по договору управления ТСЖ, кооператив осуществляют <b>контроль за выполнением УО</b> обязательств по такому договору



# ПЛАН-ГРАФИК РАБОТ

**Закон не обязывает разрабатывать планы-графики работ по содержанию и ремонту дома!**

Этот документ **рекомендуется** составлять всем организациям, управляющими МКД.

План-график – это инструмент **для контроля трат** и **равномерного распределения** нагрузки на работников в течение длительного периода времени (*внутренний документ организации, управляющей домом*).

Составляется план-график **ежегодно в IV квартале** после утверждения годовых расходов.

# ПЛАН-ГРАФИК РАБОТ

**Утверждает** план-график работ руководитель организации – подписывает и ставит печать (*при наличии*) на документе.

После утверждения его **обязаны соблюдать все сотрудники** управляющей МКД организации.

## **Основания для разработки:**

- условие договора управления;
- Устав ТСЖ

**или**

- инициатива руководителя организации/председателя Правления.

# ПЛАН-ГРАФИК РАБОТ

## **УО составляет план-график на основании:**

- перечня работ и услуг по содержанию общего имущества;
- обоснованного размера платы за содержание.

**Перечень и размер платы** утверждают собственники на общем собрании по предложениям УО.

## **ТСЖ составляют план-график на основании:**

- графика работ по содержанию общего имущества;
- годовой сметы затрат на содержание.

Утверждение **годового плана и сметы расходов** относится к компетенции общего собрания членов ТСЖ.

# ПЛАН-ГРАФИК РАБОТ

№	ПЛАНИРУЕМЫЕ РАБОТЫ/УСЛУГИ	МЕСЯЦ
1	<p><b>1.1. Проведение весеннего техосмотра кровли.</b></p> <p><b>1.2. Проведение техосмотра инженерных систем.</b></p> <p><b>1.3. После окончания отопительного сезона технический осмотр оборудования системы отопления (консервация системы).</b></p> <p><b>1.4. Составление плана мероприятий по устранению выявленных нарушений.</b></p>	Апрель
2	<p><b>2.2. Весенний осмотр входных групп в подъезды.</b></p> <p><b>2.3. Весенний осмотр отмостки вокруг МКД.</b></p> <p><b>2.4. Составление плана мероприятий по устранению выявленных нарушений.</b></p>	Май
3	<p><b>6.1. Выполнение работ по текущему ремонту инженерных систем.</b></p> <p><b>6.2. Подготовка системы отопления к отопительному сезону. Промывка и опрессовка.</b></p> <p><b>6.3. Выполнение работ по латочному ремонту кровли.</b></p> <p><b>6.4. Выполнение работ по текущему ремонту входных групп, подъездов.</b></p>	Июнь - август

# ПЛАН-ГРАФИК РАБОТ

№	ПЛАНИРУЕМЫЕ РАБОТЫ/УСЛУГИ	МЕСЯЦ
4	<p><b>4.1.Проведение осеннего осмотра</b> здания МКД с составлением плана мероприятий по устранению выявленных нарушений.</p> <p><b>4.2.Выполнение работ по подготовке помещений здания к эксплуатации в зимний период:</b> <i>остекление окон, утепление входных дверей, отключение уличных поливочных водопроводов.</i></p> <p><b>4.3.Проверка готовности системы отопления</b> к отопительному сезону.</p>	Сентябрь
5	<p><b>5.1.Включение системы отопления.</b> Проверка работы всех стояков и устранение выявляемых неполадок.</p> <p><b>5.2.Проверка качества работы систем отопления</b> в подъездах дома</p> <p><b>5.3.Проверка работы ОДПУ</b> всех КР.</p>	Октябрь
6	<b>Балансировка системы отопления.</b>	Ноябрь - декабрь

# ОСМОТРЫ ОИ

Содержание включает в себя **осмотр общего имущества**, обеспечивающий своевременное выявление:

- *несоответствия состояния ОИ требованиям законодательства РФ;*
- *угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.*

Осмотры общего имущества могут быть **текущие** (общие и частичные), **сезонные и внеочередные** ([п.13\(1\) Правил № 491](#)).

# КТО ПРОВОДИТ ОСМОТРЫ?

## ОСМОТРЫ ПРОВОДЯТ:

- УО, управляющая МКД по договору управления.

*Обязательное присутствие членов Совета МКД при осмотрах могут предусматривать условия договора управления МКД и (или) дополнительные полномочия, которые ОСС передало председателю Совета (п. 4.3 ч. 2 ст. 44 ЖК);*

- ТСЖ, кооператив.

*При заключении договора управления с УО в осмотрах принимает участие председатель Правления;*

- собственники или лица, заключившие с ними договор на содержание и ремонт ОИ (*непосредственное управление*).



# СЕЗОННЫЕ ОСМОТРЫ ОИ

**СЕЗОННЫЕ ОСМОТРЫ ПРОВОДЯТСЯ В ОТНОШЕНИИ ВСЕГО ОИ ДВА РАЗА В ГОД.**

***Весенний осмотр*** - после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений ОИ.

*По результатам осмотра уточняются объемы работ по текущему ремонту ОИ.*

***Осенний осмотр*** - после летнего текущего ремонта, чтобы проверить готовность дома к зимней эксплуатации.

# ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

В акте **осеннего осмотра** фиксируется техническое состояние ОИ по итогам работ и мероприятий по подготовке к отопительному периоду.

**Конкретный срок** проведения сезонного осмотра может быть указан:

- в нормативном акте субъекта РФ;
- в договоре управления МКД (при способе управления УО);
- в решении ОСС либо договоре оказания услуг/выполнения работ по содержанию и ремонту ОИ (*непосредственное управление*);
- во внутреннем документе ТСЖ/кооператива.

# АКТ ОСМОТРА

**Результаты осмотров** отражаются в технической документации на МКД ([подп.«в» п.24](#) Правил [№491](#)).

**По итогам осмотра необходимо** ([п.14](#) Правил [№491](#)):

- оформить акт осмотра.

*Акт осмотра подписывается всеми присутствующими лицами.*

- совершить необходимые работы и мероприятия на его основании;

- заполнить журнал осмотров (*зафиксировать выявленные неисправности и повреждения, а также техническое состояние элементов ОИ*).

# ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

- 1) На основании акта осмотра принимаются решения **о соответствии или несоответствии** ОИ и/или его элементов требованиям законодательства.
- 2) **В течение месяца** со дня составления акта необходимо:
  - определить неисправности и повреждения;
  - уточнить объемы работ по текущему ремонту (*на текущий год – по результатам весеннего осмотра, на следующий год – по итогам осеннего*);
  - по результатам осеннего осмотра – проверить готовность МКД к эксплуатации в зимних условиях;
  - выдать рекомендации собственникам по текущему ремонту и/или капитальному ремонту ОИ (*объем и стоимость работ*).

# АЛГОРИТМ ПОДГОТОВКИ

1. Весенний осмотр ОИ.
2. Составление плана мероприятий по результатам осмотра.
3. Проведение запланированных работ в весенне-летний период.
4. Подготовка документов о готовности к отопительному периоду.
5. Проверка готовности дома к отопительному сезону и получение паспорта готовности.
6. Осенний осмотр ОИ.

# ПРОВЕДЕНИЕ ЗАПЛАНИРОВАННЫХ РАБОТ

Законодательством **обязательный** перечень работ и услуг, которые должны быть выполнены и оказаны **для подготовки МКД** к эксплуатации в зимний период, не установлен (*за исключением придомовой территории*).

В качестве рекомендуемых материалов можно рассматривать соответствующие разделы Правил [№ 170](#), [ВСН 58-88 \(р\)](#).

# ПРОВЕДЕНИЕ ЗАПЛАНИРОВАННЫХ РАБОТ

Состав работ и услуг, которые будут выполнены и оказаны к осенне-зимнему сезону (*и в период осенне-зимнего сезона*) определяется в отношении **каждого МКД** отдельно с учетом состава ОИ.

**Предельный срок**, когда нужно завершить работы по подготовке к эксплуатации в зимний период, зависит от территории нахождения МКД - **15 сентября**.



# ПРОВЕДЕНИЕ ЗАПЛАНИРОВАННЫХ РАБОТ

## ПРИМЕРЫ РАБОТ В ОСЕННЕ-ЗИМНИЙ ПЕРИОД.

- 1) Утепление чердачных перекрытий.
- 2) Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
- 3) Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
- 4) Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
- 5) Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
- 6) Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

# ПРОВЕДЕНИЕ ЗАПЛАНИРОВАННЫХ РАБОТ

- 7) Утепление бойлеров.
- 8) Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
- 9) Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
- 10) Консервация поливочных систем.
- 11) Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
- 12) Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.
- 13) Поставка доводчиков на входных дверях.
- 14) Ремонт и укрепление входных дверей.

# ПРОВЕДЕНИЕ ЗАПЛАНИРОВАННЫХ РАБОТ

## ПРИМЕРЫ РАБОТ И УСЛУГ В ВЕСЕННЕ-ЛЕТНИЙ ПЕРИОД

- 1) Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
- 2) Расконсервирование и ремонт поливочной системы. Устройство дополнительной сети поливочных систем.
- 3) Консервация системы центрального отопления.
- 4) Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

# ПРОВЕДЕНИЕ ЗАПЛАНИРОВАННЫХ РАБОТ

5) Ремонт просевших отмосток.

6) Осмотр кровли, фасада и подвалов.

7) Работы по раскрытию продухов в цоколях и вентиляции чердаков.

*Один из продухов подвалов и технических подполий нужно постоянно поддерживать в открытом состоянии в течение всего календарного года - [пп. «в» п.11](#) Правил [№ 491](#).*

# ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

1) При подключении тепловой сети МКД к **централизованным сетям теплоснабжения** отопительный период в МКД начинается и заканчивается в сроки, установленные уполномоченным органом.

Отопительный период должен начинаться **не позднее дня**, следующего за днем окончания 5-дневного периода, в течение которого соответственно среднесуточная температура наружного воздуха **ниже 8 градусов Цельсия**.

## ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

Отопительный период должен заканчиваться **не ранее дня**, следующего за днем окончания 5-дневного периода, в течение которого соответственно среднесуточная температура наружного воздуха **выше 8 градусов Цельсия**.

2) Если производство и предоставление исполнителем КУ по отоплению осуществляются **с использованием оборудования, входящего в состав ОИ**, то дата начала/окончания отопительного периода устанавливаются **решением ОСС**.

## ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

- 3) Организация, управляющая МКД, обязана **перед началом отопительного сезона** проводить разъяснительную работу среди нанимателей и собственников помещений в МКД **по подготовке** жилых/нежилых помещений к отопительному сезону (*установка уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол и т.д.*).



# ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

## ЕСЛИ НЕ ПОДГОТОВИТЬ МКД К ОТОПИТЕЛЬНОМУ ПЕРИОДУ:

### УО грозит административная ответственность

([ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП](#)):

- *штраф от 250 000 до 300 000 руб. для юрлица;*
- *штраф от 50 000 до 100 000 руб. или дисквалификации на срок до трех лет для должностных лиц.*

### ТСЖ, ЖК, ЖСК грозит штраф ([ст. 7.22 КоАП](#)):

- *от 40 000 до 50 000 руб. для юрлица,*
- *от 4 000 до 5 000 руб. должностным лицам.*

**Благодарю  
за внимание!**