



Лето: время готовить МКД к зиме

В Ульяновске собственники проходят обучение на мастер-классах по сезонному осмотру общего имущества многоквартирных домов при подготовке к следующему отопительному периоду.

Мастер-класс, который состоялся 3 июня на примере дома № 13 по улице Нахимова, провели заслуженный строитель России, советник губернатора Ульяновской области **Вячеслав ЯРОШ** и директор Контакт-центра при Главе города Ульяновска **Денис СЕДОВ**. В мероприятии принял участие депутат Ульяновской Городской Думы **Игорь БУЛАНОВ**. Обучение прошли порядка 30 старших по домам микрорайона «Верхняя Терраса», председатели ТОС «Олимпийский», «Сиреневый», «Гоголевский», «Адмирал», «Бригантина» и «Березка».

«Готовь сани летом, а телегу - зимой» - гласит народная мудрость. И таких «телег» у каждого много. Это и дачные работы, и заготовки на зиму и т.п. Но с недавних пор одной из важнейших тем для жителей многоэтажек стала подготовка к зиме своего дома, раньше мы об этом даже и

не задумывались... И зря!

Для подготовки МКД к новому отопительному сезону первым делом нужно провести сезонный осмотр общего имущества: подвалов, чердаков, крыш, стен, системы отопления и ГВС, а также прочего инженерного оборудования. Как правильно это сделать, на что в первую очередь обратить внимание? Вопрос на самом деле очень важный, и если ответить себе на него неправильно, можно все лето разбивать клумбы во дворе, колотить лавочки, а зимой получить проблемы, например, с отоплением или затоплением подвала и т.п.

По словам специалистов, прежде всего, в сезонном (весеннем, осеннем) осмотре надо участвовать представителям собственников МКД. Дело в том, что работники УК могут не всегда обратить внимание на необходимые вещи вследствие разных причин - из-за загруженности или «замылен-

ности глаза». Собственник же как лицо заинтересованное проведет осмотр более пристально и внимательно к деталям.

Результаты осмотра актируются с указанием даты (периода) осмотра, состава комиссии и фамилий экспертов, с полным описанием объекта, его составных частей (коммуникаций) и их текущего состояния. Но самым главным в таких осмотрах является техническое заключение о состоянии объекта, которое очень часто оформляется как самостоятельный документ в качестве приложения к акту, поскольку может быть многостраничным. Также могут прикладываться результаты экспертизы. Рекомендуется также завести отдельный «Журнал регистрации актов сезонного осмотра многоквартирного дома, внутридомового оборудования и коммуникаций».

Продолжение на стр. 5

Лето: время готовить МКД к зиме

Продолжение. Начало на стр. 1

Почему так важно как минимум дважды в год - весной и осенью - проводить осмотры МКД? Дело в том, что чем раньше будут выявлены дефекты, тем дешевле обойдется стоимость ремонта, а также будет исключена возможность аварийной ситуации. Тогда как авария в МКД - это большие объемы работ и, соответственно, большие финансовые затраты, которые также будут вынуждены оплачивать из своего кармана собственники помещений. Хорошие управляющие организации проводят не только плановые осмотры два раза в год, но и внеплановые, периодические. В конечном итоге это позволяет сэкономить деньги жильцов.

В соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491), осмотры проводят собственниками помещений, а также лицами, привлекаемыми собственниками на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, или ответственными должностными лицами органов управления ТСЖ, ЖСК или УК.

Порядок проведения технического осмотра определен постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Для проведения технических осмотров в управляющей организации создается специальная комиссия. Приказом руководителя управляющей организации назначаются персональный состав комиссий и их председатели.

не должны проваливаться, их наклон должен быть таким, чтобы вода сливалась от дома, а не скапливалась у стены, постепенно подмывая фундамент и наполняя собой подвал. Также нужно обратить внимание на водостоки: куда сходит вода с крыши? В 13-м доме, например, дождевая вода сливается в канализацию, но приемлем вариант, когда она уходит с крыши и отводится желобами и ливневками от дома. Однако помните, если желоба засорены, значит, вода будет в подвале, что летом «подарит» миллионы комаров, весной и осенью сделает двор непроходимым, а зимой будет активно разрушать подвальные коммуникации и фундамент.

3. Фундаменты и подвальные помещения.

В подвале эксперты посоветовали собственникам обратить внимание на трубы. Подтекания, врезка из труб неустановленного проектной документацией диаметра - все это может здорово повредить жильцам, причем в любой момент. Во многих МКД нашего города инженерные системы давно требуют полной замены. Поэтому вместе со специалистами управляющей организации составьте примерные сметы и посчитайте, что будет дешевле - заниматься ремонтом и восстановлением или капитально отремонтировать всю систему?

4. Крыши, кровли, вентиляционные устройства, чердачные помещения и перекрытия, утеплитель чердачных перекрытий, крышные газовые котельные; надкровельные вентиляционные и дымовые трубы, а также иные коммуникации и инженерные устройства, расположенные в чердачных и кровельных пространствах.

Кроме прочего, важно проверить состояние заземления. Особенно



Осмотр общего имущества является обязательным условием договора управления или договора на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества (пункт 11 постановления Правительства РФ № 491).

В ходе осмотров жилого здания проверяются:

1. Внешнее благоустройство территории - земельный участок, на котором расположен МКД, в границах, указанных в документе государственного кадастрового учета (при наличии документов, подтверждающих проведение в установленном порядке межевания земельного участка, присвоение ему кадастрового номера и передачу в общую долевую собственность).

Участники мастер-класса 3 июня задали вопрос: а кто отвечает за освещение двора? Здесь нужно смотреть на кадастровый план. Если столбы со светильниками стоят на земле, принадлежащей собственникам жилья, то это зона финансовой ответственности и со-

стоятельности жильцов. А если же фонари располагаются на муниципальной земле, то ответственность за их функционирование несет муниципалитет, и он обязан содержать их в надлежащем состоянии. Например, на ул. Нахимова, 13 муниципальные уличные фонари некогда были и вовсе погашены, а на дом повешены собственные новые светильники, которые теперь подключены к общедомовому счетчику, и отвечают за них жильцы.

2. Ограждающие конструкции и элементы фасада (наружные стены и все элементы фасадов, включая балконы, лоджии, эркеры, козырьки, архитектурные детали, водоотводящие устройства).

В ходе мастер-класса на ул. Нахимова, 13 эксперты обратили внимание на состояние отмоستков. Они

это актуально для многоквартирных домов, потому что именно у них недобросовестные кровельщики срезают молниеотводы, так как те им мешают «ровно и красиво» укладывать рубероид. Эта проблема, как уверяют специалисты, в современном Ульяновске встречается довольно часто.

5. Потажно: перекрытия, капитальные стены и перегородки внутри помещений, санитарно-техническое и инженерное оборудование.

Осмотр санитарно-технического и инженерного оборудования многоквартирного дома производится одновременно с поэтажным осмотром, при этом устанавливается состояние перекрытий, окон, дверей, стен, перегородок.

6. Встроенные котельные, насосные, тепловые пункты, элеваторные узлы, инженерные устройства и оборудование, канализация, газопровод.

7. Строительные конструкции и несущие элементы технологического оборудования, наружные коммуникации и их обустройства, противопожарные устройства.

Согласно пункту 14 Правил содержания общего имущества (постановление № 491), результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами УК решений о проведении мероприятий, необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений). Именно на основании осмотра должны определяться и перечень работ, и размер платы за содержание и ремонт МКД. Еще раз отметим, что грамотный и своевременный проведенный осмотр позволит сэкономить средства собственников и предотвратить возникновение аварий.

Павел Сергеев