

Фонд «Институт экономики города»

Экспертное обсуждение
«Стандарт работ по
содержанию общего
имущества в
многоквартирном доме»

Стандарт содержания



Модератор - Ирина Валентиновна Генцлер,
директор направления «Городское хозяйство»

31 марта 2025 г.

«ВНЕДРЕНИЕ ЕДИНЫХ СТАНДАРТОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ И ИХ ОБСЛУЖИВАНИЮ» - мероприятие Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года

❑ Что подразумевается под «едиными стандартами»?

- Одинаковый набор работ и одинаковое качество независимо от особенностей МКД?
- ...?

❑ Это документы технического регулирования или что-то другое?

❑ Для кого эти стандарты предназначены? Для управляющих? Или и для собственников?

“ “ Документ по стандартизации - документ, в котором для добровольного и многократного применения устанавливаются **общие характеристики** объекта стандартизации, а также **правила и общие принципы** в отношении объекта стандартизации

Федеральный закон от 29.06.2015 № 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации»

Стандарт - документ, в котором в целях добровольного многократного использования устанавливаются **характеристики** продукции, **правила** осуществления и характеристики процессов производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации, **выполнения работ или оказания услуг**. Стандарт также может содержать **требования к терминологии, символике, упаковке, маркировке или этикеткам и правилам их нанесения**.

Стандарт - это документ, который устанавливает **требования к качеству** продукции, услуг, процессов и так далее.

Источник: <https://journal.sovcombank.ru/glossarii/standart-cto-eto-takoe-i-zachem-on-nuzhen> © Совкомблог



Видение проблемы

«Сделайте один документ с требованиями к содержанию МКД!»

Участник Форума в сфере ЖКХ,
Москва, 2024

1

- Собственники квартир в МКД большей частью не знают:
- что кроется под словами «содержание общего имущества в МКД»
 - какие услуги и работы необходимы для обеспечения надлежащего содержания МКД
 - как можно проконтролировать исполнение работ по содержанию МКД

2

Значительный перечень правовых и нормативных документов, устанавливающих требования к эксплуатации конструкций и инженерных систем МКД - невозможность их применения непрофессиональными заказчиками работ по содержанию МКД

3

Нормативные документы не определяют показатели качества услуг и работ по содержанию МКД и какой результат должен быть получен при их оказании / выполнении, что делает невозможным контроль со стороны собственников



Отсутствие единой основы («общего языка») для взаимодействия собственников жилья и профессиональных управляющих

Проблемы договорных отношений: собственники не могут сформулировать заказ на услуги и работы и контролировать их исполнение. Управляющие не умеют обосновать свое предложение, отчитаться об исполнении обязательств, продемонстрировать результаты.

Взаимные претензии. Апеллирование к органам власти.



Проект «Стандарт содержания многоквартирного дома: для собственников жилья и управляющих»

Проект реализуется с использованием гранта Президента Российской Федерации, предоставленного ИЭГ Фондом президентских грантов в 2024 году



Цель проекта:

Способствовать повышению компетенций и потенциала институтов гражданского общества: домовых жилищных активов и их объединений, жилищно-просветительских СО НКО, некоммерческих объединений управляющих организаций - в их содействии развитию договорных отношений между гражданами - собственниками жилья и участниками рынка услуг управления и содержания многоквартирных домов путём разработки, внедрения и распространения стандарта содержания многоквартирного дома

Основные задачи Проекта:

1. Разработать стандарт содержания многоквартирного дома как доступный практический инструмент взаимодействия собственников жилья с управляющими и подрядными организациями при формировании заказа и контроле исполнения услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме
2. Провести образовательно-консультационную программу для домовых жилищных активов и их объединений, жилищно-просветительских СО НКО, некоммерческих объединений управляющих организаций по использованию стандарта содержания жилья как основы для заказа и контроля исполнения услуг и работ
3. Широко распространить стандарт содержания многоквартирного дома и другие материалы проекта среди жилищного актива, профессионального и экспертного сообщества в сфере ЖКХ для содействия собственникам и управляющим в построении конструктивных отношений

Цели экспертного обсуждения

1. Обсудить:

- подход к стандарту работ по содержанию общего имущества в МКД
- классификацию работ по содержанию общего имущества в МКД
- примеры стандартов отдельных работ

2. Получить оценку и предложения представителей экспертного и профессионального сообщества, собственников жилья по доработке стандарта



В целях обеспечения безопасности зданий в процессе их эксплуатации (использования) должна обеспечиваться техническая эксплуатация, включающая техническое обслуживание зданий, эксплуатационный контроль, текущий ремонт зданий.

Градостроительный кодекс РФ, ч. 6 ст. 55.24

Техническая эксплуатация здания

Эксплуатационный контроль

- Периодические **осмотры**
- Контрольные **проверки**
- **Мониторинг** состояния оснований, строительных конструкций, инженерных систем

Техническое обслуживание

Работы для поддержания параметров устойчивости, надежности зданий, а также исправность строительных конструкций, внутридомовых систем и сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации

Текущий ремонт

Работы по устранению неисправностей (восстановлению работоспособности) конструктивных элементов, элементов систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения зданий

= «**содержание ОИ в МКД**»

Стандарт работы по содержанию отдельного элемента общего имущества в МКД должен включать действия по эксплуатационному контролю и техническому обслуживанию

Надлежащее содержание общего имущества

собственников помещений в МКД должно обеспечивать:

- соблюдение требований к надежности и безопасности МКД
- безопасности жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества в МКД, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам

Плата за содержание жилого помещения включает плату:

- за услуги, работы по управлению МКД
- за **услуги и работы по содержанию** общего имущества в МКД
- за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД
- за работы по **текущему ремонту** общего имущества в МКД
Жилищный кодекс РФ, ч. 2 ст. 154, ч. 1.1 ст. 161, ч. 3 ст. 162



СТАНДАРТ работ по содержанию общего имущества в МКД - логическое продолжение Стандарта услуг по управлению МКД*

- ▶ Стандарт включает детализированный «классификатор» работ по содержанию общего имущества в МКД
- ▶ Стандарт классифицирует работы по содержанию МКД:
 - по направлениям
 - каждое направление делится на группы работ
 - каждая группа включает отдельные работы, являющиеся предметом заказа со стороны собственников помещений в МКД
- ▶ Направления, группы и отдельные работы Стандарта имеют трехзначный код
- ▶ Для каждой работы Стандарт содержит:
 - **ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ДЕЙСТВИЯ** в ходе эксплуатационного контроля и технического (санитарного) обслуживания (ЧТО делается, НО НЕ КАК делается)
 - **ТРЕБОВАНИЯ**
 - **РЕЗУЛЬТАТ**, который должен быть достигнут и может быть проконтролирован



* Стандарт услуг управления многоквартирным домом для собственников и управляющих



НАПРАВЛЕНИЯ И ГРУППЫ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ МКД

| Код | Направление деятельности по содержанию МКД | Код | Группа работ по содержанию МКД |
|-----|---|-----|---|
| 200 | Работы по содержанию конструкций МКД | 210 | Работы по содержанию несущих конструкций МКД |
| | | 220 | Работы по содержанию ненесущих конструкций МКД |
| 300 | Работы по содержанию внутридомовых инженерных систем | 310 | Работы по содержанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг |
| | | 320 | Работы по содержанию лифтов и подъемников |
| | | 330 | Работы по содержанию других внутридомовых инженерных систем |
| 400 | Работы по санитарному содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в МКД | 410 | Работы по санитарному содержанию подвальных помещений, технических этажей и технических подвалов |
| | | 420 | Работы по санитарному содержанию лестниц и лестничных площадок |
| | | 430 | Работы по санитарному содержанию чердачных помещений |
| | | 440 | Работы по санитарному содержанию помещений специального технического назначения (котельные, бойлерные, элеваторные узлы, мусороприемные камеры и др.) |
| | | 450 | Работы по санитарному содержанию лифтовых кабин |
| | | 460 | Работы по санитарному содержанию холлов, коридоров, колясочных |
| 500 | Работы по содержанию земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме | 510 | Работы по содержанию территорий с твердым покрытием |
| | | 520 | Работы по содержанию зеленых насаждений |
| | | 530 | Работы по содержанию досуговых, хозяйственных и других площадок |
| | | 540 | Работы по содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов |
| | | 550 | Работы по содержанию ливневой канализации на земельном участке |
| | | 560 | Работы по содержанию отдельных сооружений и архитектурных форм |

ПРИМЕР: РАБОТЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ ВНУТРИДОМОВЫХ СИСТЕМ МКД (код 300)

| Код | Группа работ по содержанию внутридомовых систем МКД | Код | Работы по содержанию внутридомовых систем МКД |
|-----|--|-----|---|
| 310 | Работы по содержанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг | 311 | Содержание внутридомовой системы отопления при централизованном отоплении (без индивидуального теплового пункта) |
| | | 312 | Содержание внутридомовой системы отопления при централизованном отоплении с индивидуальным тепловым пунктом |
| | | 313 | Содержание внутридомовой системы децентрализованного теплоснабжения с индивидуальной котельной |
| | | 314 | Содержание внутридомовой системы горячего водоснабжения |
| | | 314 | Содержание внутридомовой системы холодного водоснабжения |
| | | 316 | Содержание внутридомовой системы водоотведения |
| | | 317 | Содержание внутридомовой системы электроснабжения МКД |
| | | 318 | Содержание внутридомовой системы газоснабжения |
| 320 | Работы по содержанию лифтов и подъемников | 321 | Содержание лифтов |
| | | 322 | Содержание подъемного оборудования, обеспечивающего доступ к помещениям в МКД для инвалидов и маломобильных граждан |
| 330 | Работы по содержанию других внутридомовых инженерных систем | 331 | Содержание системы вентиляции |
| | | 332 | Содержание системы кондиционирования |
| | | 333 | Содержание системы дымоудаления |
| | | 334 | Содержание систем пожарной сигнализации, пожарной автоматики и аварийного освещения |
| | | 335 | Содержание внутреннего противопожарного водопровода |
| | | 336 | Содержание мусоропроводов |
| | | 337 | Содержание водостоков |

| Работа по содержанию МКД | Выполняемые действия | Требования | Результат |
|--|--|---|---|
| <p>311 - Содержание внутридомовой системы отопления при централизованном отоплении (без индивидуального теплового пункта)</p> | <p><i>Эксплуатационный контроль</i> - регулярный осмотр и проверка состояния внутридомовой системы отопления в подвальном и (или) чердачном помещениях, в целях выявления нарушений в работе системы, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • проверка исправности и работоспособности насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах) • контроль показаний измерительных приборов и их исправности; • проверка состояния тепловой изоляции трубопроводов отопления; • контроль удаления воздуха из систем через автоматические воздухоотводчики • контроль отсутствия перегрева и нехарактерных шумов в работе насосов, диапазона перепада давления на насосе • проверка положения регулирующей арматуры, обеспечивающей необходимые расходы воды и теплоносителя по потребителям воды и тепловой энергии • повседневный контроль температуры и давления теплоносителя | <p>Детальный осмотр элементов системы отопления (насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов автоматических устройств) производится не реже 1 раза в неделю.</p> <p>Детальный осмотр разводящих трубопроводов внутридомовой системы отопления производится не реже 1 раза в месяц.</p> <p>Проверка исправности тепловой изоляции осуществляется не реже 2 раз в год.</p> <p>Проверка исправности запорно-регулирующей арматуры производится в соответствии с утвержденным графиком осмотра, а снятие задвижек для внутреннего осмотра и ремонта (шабрения дисков, проверки плотности колец, опрессовки) – не реже 1 раза в 3 года.</p> <p>Проверку плотности закрытия и смену сальниковых уплотнителей регулировочных кранов на нагревательных приборах следует производить не реже 1 раза в год.</p> | <p>Система отопления находится в технически исправном, работоспособном состоянии.</p> <p>Отсутствуют протечки теплоносителя из трубопроводов и оборудования системы отопления.</p> <p>Осуществляется бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода с допустимой продолжительностью перерыва отопления не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца.</p> |



ПРИМЕР СТАНДАРТА РАБОТЫ (продолжение)

| Работа по содержанию МКД | Выполняемые действия | Требования | Результат |
|---|---|---|--|
| 311 - Содержание внутридомовой системы отопления при централизованном отоплении (без индивидуального теплового пункта) | <p><i>Техническое обслуживание в ходе эксплуатационного контроля:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов отопления и соединительных элементов в случае их разгерметизации• поддержание температуры воды, поступающей и возвращаемой из системы отопления, в соответствии с температурным графиком, утвержденным схемой теплоснабжения• регулировка давления воды (не выше допустимого для отопительных приборов) в подающем и обратном трубопроводах системы <p><i>Другие регулярные мероприятия технического обслуживания:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• систематическое удаление воздуха из системы отопления• восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме• уплотнение мест соединений запорной арматуры• замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров)• промывка грязевиков• устранение постоянных и периодических засорений каналов• восстановление разрушенной или замена недостаточной тепловой изоляции труб• наладка системы отопления для обеспечения проектных значений температуры воздуха в помещениях, исключения шума от движения струи в трубопроводах, арматуре и отопительных приборах, превышающего допустимые значения, настройки радиаторных термостатов | <p>Показания контрольно-измерительных приборов заносятся в журнал регистрации ежедневно. Контролю подлежат следующие показатели:</p> <ul style="list-style-type: none">• давление в подающем и обратном трубопроводе отопления;• соблюдение температурного графика на входе внутридомовой системы отопления в течение всего отопительного периода;• температура теплоносителя, возвращаемого из системы отопления в соответствии с температурным графиком;• расход теплоносителя в системе отопления;• расход подпиточной воды согласно договору теплоснабжения. <p>Обнаруженные в ходе осмотров, проверок и испытаний неисправности внутридомовой системы отопления, а также дата устранения неисправности, фамилии персонала, выполнявшего ремонт, заносятся в журнал работы указанной системы отопления. Продолжительность отключения системы отопления или отдельных ее участков при обнаружении утечек воды и других неисправностей должна составлять в зависимости от температуры наружного воздуха не более 2 часов.</p> | <p>Давление во внутридомовой системе отопления не превышает установленных предельных нормативов (0,6 МПа (6 кгс/кв. см) в системах с чугунными радиаторами, 1 МПа (10 кгс/кв. см) в системах конвекторного и панельного отопления, в системах с калориферами, а также прочими отопительными приборами).</p> <p>Температура воздуха в жилых помещениях не ниже +18 °С (в угловых комнатах +20 °С), в районах с температурой -31 °С и ниже - не ниже +20 °С (в угловых комнатах +22 °С).</p> <p>Все нагревательные приборы в помещениях прогреваются равномерно.</p> |

| Работа по содержанию МКД | Выполняемые действия | Требования | Результат |
|--|--|--|--|
| <p>311 - Содержание внутридомовой системы отопления при централизованном отоплении (без индивидуального теплового пункта)</p> | <p><i>Подготовка к отопительному сезону:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • ревизия кранов и другой запорной арматуры и оборудования • поверка и наладка контрольно-измерительных приборов, оборудования системы отопления • гидравлические испытания узлов ввода, оборудования и трубопроводов системы • промывка внутридомовых тепловых сетей, гидropневматическая промывка радиаторов при наличии их непрогрева • проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки и эксплуатационная наладка оборудования по окончании всех ремонтно-подготовительных работ) • проверка и правильное распределение теплоносителя по потребителям тепла в начале отопительного сезона <p><i>После окончания отопительного сезона:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • промывка и наполнение теплоносителем системы отопления • гидравлические испытания давлением тепловых сетей и оборудования системы отопления • устранение выявленных при испытаниях дефектов и проведение повторных испытаний | <p>Промывка грязевиков производится в зависимости от степени загрязнения, определяемой по перепаду давлений на манометре до и после грязевиков. Замена уплотняющих прокладок фланцевых соединений должна производиться при каждом разбалчивании фланцевых соединений, снятии арматуры.</p> <p>Сроки начала и окончания подготовки к отопительному периоду утверждаются органом местного самоуправления (по предложению организации, осуществляющей содержание и ремонт МКД) с учетом завершения всех работ, включая проведение пробных топок центрального отопления и печей:</p> <ul style="list-style-type: none"> • в северных и восточных регионах - до 1 сентября, • в центральных регионах - к 15 сентября, • в южных регионах - до 1 октября. <p>Гидравлические испытания узла управления и системы отопления производятся перед началом и после окончания отопительного периода при положительных температурах наружного воздуха. При температуре наружного воздуха ниже нуля проверка плотности допускается в исключительных случаях. Температура внутри помещений при этом должна быть не ниже +5 град. С.</p> | <p>Журналы эксплуатации системы отопления содержат все требуемые записи и доступны для контроля.</p> |

Перечень НПА, использованных при разработке стандарта услуги 311 - Содержание внутридомовой системы отопления при централизованном отоплении

- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491
- Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290
- Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354
- Правила коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1034
- Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 г. № 170
- Положение о разработке, передаче, пользовании и хранении Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома, утв. приказом Минрегиона РФ от 01 июня 2007 г. № 45
- Методика осуществления коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя, утв. приказом Минстроя России от 17 марта 2014 г. № 99/пр
- ГОСТ Р 56192-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания общего имущества многоквартирных домов. Общие требования, утв. приказом Росстандарта от 27 октября 2014 г. № 1444-ст
- СП 255.1325800.2016. Свод правил. Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения, утв. приказом Минстроя России от 24 августа 2016 г. № 590/пр
- СП 347.1325800.2017. Свод правил. Внутренние системы отопления, горячего и холодного водоснабжения. Правила эксплуатации, утв. Приказом Минстроя России от 05.12.2017 N 1617/пр
- СП 60.13330.2020. Свод правил. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. СНиП 41-01-2003, утв. приказом Минстроя России от 30 декабря 2020 г. № 921/пр
- СП 510.1325800.2022. Свод правил. Тепловые пункты и системы внутреннего теплоснабжения, утв. приказом Минстроя России от 25 января 2022 г. № 42/пр
- Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утв. приказом Минэнерго России от 24 марта 2003 г. № 115
- СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания», утв. постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28 января 2021 г. № 2
- Форма акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утв. приказом Минстроя России от 26 октября 2015 г. № 761/пр

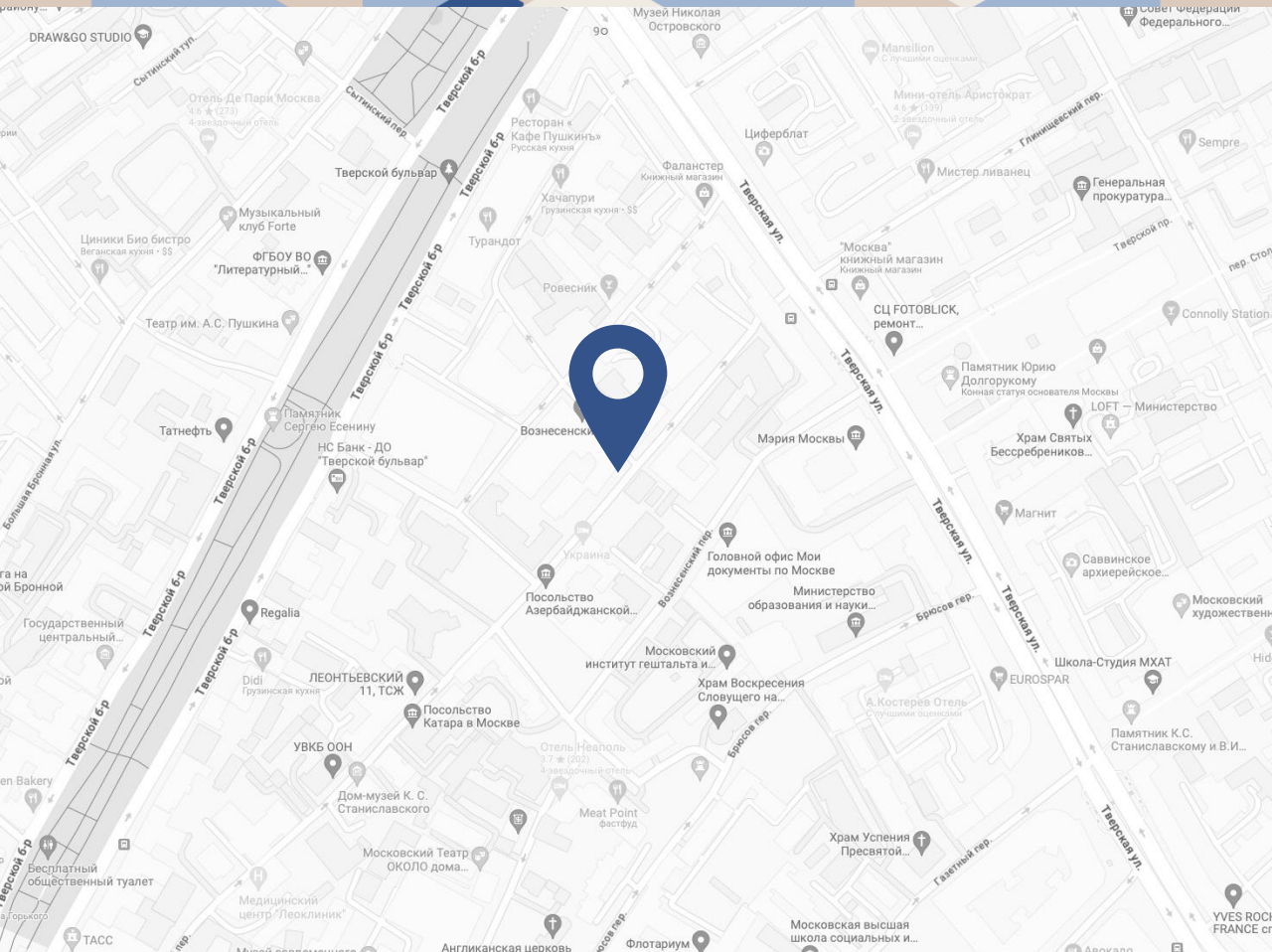


ИЭГ представляет свою страницу ВКонтакте

- Для удобства наших подписчиков Фонд "Институт экономики города" зарегистрировал официальный аккаунт ВКонтакте
- Вся актуальная информация: новости, исследования, анонсы и записи мероприятий будут размещены на странице

<https://vk.com/urbaneconomics>





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

