**ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ КРЫШИ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПОСЛЕ ПРОВЕДЕННОГО КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

**1. Вводная часть**

Данная инструкция разработана в целях обеспечения должной эксплуатации крыши многоквартирного дома после проведённого капитального ремонта и исключения случаев, связанных с дискомфортным проживанием после выполненных работ.

Эксплуатация общего имущества многоквартирного дома, в том числе крыш, должна производится в соответствии с данной инструкцией, действующими нормативно-правовыми актами и законодательством РФ.

**2. Общие положения**

**2.1. Требования к лицам, ответственным за эксплуатацию общего имущества многоквартирных домов**

Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Обращаем внимание, при непосредственном способе управления многоквартирного дома, в случае отсутствия заключенного договора между собственниками и какой-либо организацией на обслуживание дома, вся ответственность по содержанию дома лежит на собственниках.

**2.2. Требования по эксплуатации крыш**

***Согласно Постановлению Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»:***

2.2.1. Система технического осмотра жилых зданий

Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием помещений.

2.2.2. Плановые осмотры жилых зданий следует проводить:

- общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство;

- частичные - осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

**Общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).**

После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации, должны проводиться внеочередные (неплановые) осмотры.

2.2.3 Организация проведения осмотров и обследований жилых зданий осуществляется следующим образом:

- общие плановые осмотры, а также внеочередные - проводятся соответствующими организациями по обслуживанию жилищного фонда. При осмотрах кооперативных домов, находящихся на техническом обслуживании организации по обслуживанию жилищного фонда, в комиссию следует дополнительно включать представителя правления ЖСК;

- частичные плановые осмотры конструктивных элементов и инженерного оборудования проводятся специалистами или представителями специализированных служб, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт.

2.2.4Обнаруженные во время осмотров дефекты, деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций или здания, обрушению или нарушению нормальной работы оборудования, должны быть устранены собственником с привлечением организации по содержанию жилищного фонда или с другой привлеченной для выполнения конкретного вида работ организацией в сроки, указанные в приложении N 2 вышеуказанного постановления.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна принимать срочные меры по обеспечению безопасности людей, предупреждению дальнейшего развития деформаций, а также немедленно информировать о случившемся его собственника или уполномоченное им лицо.

2.2.5. Результаты осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

2.2.6. Организация по обслуживанию жилищного фонда на основании актов осмотров и обследования должна **в месячный срок:**

а) составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период;

б) уточнить объемы работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра - на следующий год), а также определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта;

проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания к эксплуатации в зимних условиях;

г) выдать рекомендации нанимателям, арендаторам и собственникам приватизированных жилых помещений на выполнение текущего ремонта за свой счет согласно действующим нормативным документам.

Устранение мелких неисправностей, а также наладка и регулировка санитарно-технических приборов и инженерного оборудования должны, как правило, производиться организацией по содержанию жилищного фонда.

**В случае обнаружения в ходе осмотра причин возникновения дефектов и неисправностей на крыше, являющихся следствием некачественно выполненных работ подрядной организацией при капитальном ремонте, устранение данных дефектов/недостатков производится силами подрядной организации, в рамках гарантийных обязательств, согласно п. 3 данной инструкции.**

2.2.7. Организация технического обслуживания жилых зданий, планируемых на капитальный ремонт

2.2.8. Все конструкции, находящиеся в аварийном состоянии, должны быть обеспечены охранными устройствами, предупреждающими их обрушение.

2.2.9 Подготовка жилищного фонда к сезонной эксплуатации

2.2.10. При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит:

- устранить неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло -, водо- и электроснабжения, и установок с газовыми нагревателями;

- привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных приямков;

- обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов.

**2.3. Требования по содержание чердаков**

2.3.1. Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечить:

- температурно-влажностный режим чердачных помещений, препятствующий выпадению конденсата на поверхности ограждающих конструкций;

- чистоту и доступность прохода ко всем элементам чердачного помещения.

2.3.2. Чердачные помещения должны иметь требуемый температурно-влажностный режим:

- в холодных чердачных помещениях - по расчету, исключающему конденсацию влаги на ограждающих конструкциях (но не более чем на 4°С выше температуры наружного воздуха);

- в теплых чердачных помещениях - по расчету, но не ниже 12°С.

2.3.3. Чердачные помещения должны иметь ходовые доски и приставные лестницы для выхода на крышу, а также двери и люки с плотно пригнанными притворами.

2.3.4. Чердачные помещения не должны быть захламлёнными мусором, домашними и прочими вещами и оборудованием.

2.3.5. Вход в чердачное помещение и на крышу следует разрешать только работникам организаций по обслуживанию жилищного фонда, непосредственно занятым техническим надзором и выполняющим ремонтные работы, а также работникам эксплуатационных организаций, оборудование которых расположено на крыше и в чердачном помещении.

2.3.6. В теплых чердаках следует проводить:

- уборку помещений от мусора не реже одного раза в год с очисткой стальных сеток на оголовках вентиляционных каналов и на входе вытяжной шахты;

- дезинфекцию всего объема чердачного помещения при появлении насекомых;

- побелку/покраску дымовых труб, стен, потолка и внутренних поверхностей вентиляционных шахт один раз в три года.

- использование чердачных помещений под мастерские, для сушки белья и под складские помещения не допускается.

**2.4. Требования по техническому обслуживанию**

2.4.1. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

- исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода;

- подтягивание болтовых соединений элементов крыши;

- защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования;

- воздухообмен и температурно-влажностный режим, препятствующие конденсатообразованию и переохлаждению чердачных перекрытий и покрытий;

- чистоту чердачных помещений и освещенность;

- достаточность и соответствие нормативным требованиям теплоизоляции всех трубопроводов и стояков; усиление тепловой изоляции следует выполнять эффективными теплоизоляционными материалами;

- исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояка;

- выполнение технических осмотров и профилактических работ в установленные сроки.

2.4.2. В процессе эксплуатации деревянных несущих конструкций необходимо подтягивать болты, хомуты и другие металлические крепления в узловых соединениях и при необходимости заменять поврежденные и загнивающие отдельные элементы. При аварийном состоянии конструкций должны быть приняты меры по обеспечению безопасности людей.

2.4.3. Разрушенные защитные слои железобетонных несущих элементов крыш и выбоины с частичным оголением арматуры необходимо восстанавливать, а трещины - заделывать цементным раствором. Если повреждения привели к потере несущей способности конструктивных элементов, то их следует усилить или заменить.

2.4.4. Осмотр, очистку и ремонт стальных кровель следует производить только в валяной или резиновой обуви. Ремонт крыш с асбестоцементными кровлями должен выполняться с передвижных стремянок. При этом необходимо выполнять все меры, предусмотренные правилами техники безопасности.

2.4.5. Производство конструктивных изменений крыш допускается только при наличии проектного решения или технического условия по согласованию с соответствующими органами.

2.4.6. Установка радио- и телевизионных антенн нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений, заделывание специальных вентиляционных отверстий (продухов) в крышах и слуховых окнах, производство конструктивных изменений в элементах крыш без утвержденных проектов не допускается.

2.4.7. Производить сметание хвои, листьев и мусора в желоба и воронки внутренних и наружных водостоков не допускается.

2.4.8. Находиться на крыше лицам, не имеющим отношения к технической эксплуатации и ремонту здания, запрещается.

2.4.9. Очистка кровли от мусора и грязи производится два раза в год: весной и осенью.

Удаление наледей и сосулек - по мере необходимости.

Мягкие кровли от снега не очищают, за исключением:

- желобов и свесов на скатных рулонных кровлях с наружным водостоком;

- снежных навесов на всех видах кровель, снежных навесов и наледи с балконов и козырьков.

Крышу с наружным водоотводом необходимо периодически очищать от снега (не допускается накопление снега слоем более 30 см; при оттепелях снег следует сбрасывать при меньшей толщине).

Очистку снега с пологоскатных железобетонных крыш с внутренним водостоком необходимо производить только в случае протечек на отдельных участках.

2.4.10. Очистку внутреннего водостока и водоприемных воронок до выпуска со стороны воронок производить проволочными щетками диаметром, равным диаметру трубы стояка. Водосточные воронки необходимо очищать скребками и щетками, после чего промывать водой.

2.4.11. При обслуживании крыш следует обеспечить:

- исправность системы водостока;

- исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояков;

- стояки внутреннего водостока, проходящие в чердачном помещении, следует утеплять;

- водоприемные воронки должны быть оборудованы защитными решетками, установленными на прижимном кольце, и колпаками с дренирующим отверстием; водоприемные воронки должны регулярно очищаться от мусора и снега, а также промываться.

- достаточность и исправность тепловой изоляции всех трубопроводов, стояков и запорной арматуры.

Усиление тепловой изоляции трубопроводов и стояков систем горячего водоснабжения и центрального отопления следует выполнять эффективным теплоизоляционным материалом.

2.4.12. Не допустимо увлажнение конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования.

**2.5. Внутридомовое электро-, радио- и телеоборудование**

2.5.1 Обслуживание и ремонт радиотрансляционной сети, оборудования радиотрансляционных стоек, телевизионных антенн коллективного пользования, а также усилителя коллективных систем приема телевидения должно производиться специализированными организациями. Запрещается устанавливать на крышах домов без разрешения организации по обслуживанию жилищного фонда индивидуальные антенны для телевизоров.

**2.6. Минимальный перечень работ и услуг по содержанию крыш**

***В соответствии с п. 7 ч. 1 Постановления Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»,*** в целях надлежащего содержания крыш должны выполняться работы:

- проверка кровли на отсутствие протечек;

- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

- проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

- контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

- осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

**2.7. Минимальный перечень работ и услуг по содержанию систем вентиляции и дымоудаления.**

***В соответствии с п. 15, п. 16 ч. 2 Постановления Правительства РФ от 3 апреля2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»,*** в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов должны выполняться следующие работы:

- 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 на них;

- устранение неплотности в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных 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 антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:

- определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов;

- устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов);

- очистка от сажи дымоходов и труб печей;

- устранение завалов в дымовых каналах.

**2.8. Меры по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования**

***Согласно Постановлению Правительства РФ от 14.05.2013 N 410 (ред. от 06.10.2017) "О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования":***

2.8.1. Надлежащее содержание дымовых и вентиляционных каналов обеспечивается:

а) 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, либо путем заключения договора об их проверке, а также при необходимости об очистке и (или) о ремонте с организацией, осуществляющей указанные работы;

б) в домовладении собственником домовладения путем проверки состояния и функционирования дымовых и вентиляционных каналов и (или) заключения договора об их проверке, а также при необходимости об очистке и (или) о ремонте с организацией, осуществляющей указанные работы.

2.8.2. Проверка состояния дымовых и вентиляционных каналов и при необходимости их очистка производится:

а) при приемке дымовых и вентиляционных каналов в эксплуатацию при газификации здания и (или) подключении нового газоиспользующего оборудования;

б) при переустройстве и ремонте дымовых и 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, в середине отопительного сезона и не позднее чем через 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.

**3. Действия в случае возникновения гарантийного случая**

Согласно договору на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества, гарантия на выполненные работы составляет **5 лет**, а на смонтированное оборудование и материалы согласно срокам завода изготовителя.

Случай признается гарантийным, если он является следствием некачественно выполненных работ подрядной организацией.

Для установления факта того, что работы по капитальному ремонту общего имущества (отдельные виды работ) или использованные материалы имеют недостатки (дефекты), с целью дальнейшего ведения претензионной работы с подрядной организацией с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, Новосибирской области, организация, осуществляющая управление и содержание многоквартирного дома, обязана предоставить в Фонд модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области (далее – Фонд) подтверждающие документы (акты осмотров, заключение экспертизы и т.д.), где подробно описываются выявленные недостатки (дефекты) капитального ремонта, а также причины их возникновения.

При поступлении подтверждающих документов, целях установления фактов гарантийного случая, Фондом организуется комиссионный выезд на объект в присутствии всех заинтересованных лиц, в том числе подрядной организации, выполнившей работы по капитальному ремонту. По результатам выезда составляется рекламационный акт с указанием выявленных дефектов/недостатков, причин их возникновения (гарантийный/не гарантийный случай), сроков устранения. В случае признания случая гарантийным, подрядная организация выполняет работы по устранению выявленных недостатков в сроки, указанные в рекламационном акте.

В случае, если комиссией установлено, что выявленные недостатки (дефекты) не являются следствием некачественного выполнения работ подрядчиком, то управляющая компания, обслуживающая организация или собственники помещений МКД производят устранение неисправностей за свой счет в установленные рекламационным актом сроки.

**4. Заключительная часть**

Данная инструкция обязательна к исполнению на период гарантийного срока. В случае выявления фактов, связанных с нарушением требований по эксплуатации кровли, согласно данной инструкции, гарантия на выполненные работы прекращается.