**Замечания и предложения**

ПО ПРОЕКТУ ДОКУМЕНТА:

**ПРАВИЛА И НОРМЫ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

*к проекту приказа Минстроя, утверждающего «Правила и нормы содержания общего имущества многоквартирного дома»*

**БОРОДИН В.А.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№ | Структурный элемент (пункт) проекта | Замечание | Предложение |
| 1. | **РАЗДЕЛ II. Стандарты надлежащего технического состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, рекомендуемые к соблюдению при выполнении услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме** | Наименования во втором разделе правил «стандартов надлежащего технического состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, рекомендуемых к соблюдению при выполнении услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме» методически правильно изменить исключив слово «особенности». В разделе по замыслу и собственно смыслу приведены не особенности, а именно типовые положения (стандарты), которые необходимо соблюдать при выполнении услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме |  |
| 2 | **60. Особенности содержания мест накопления твердых коммунальных отходов.** | а) Сбор твердых коммунальных отходов следует производить в:  переносные металлические мусоросборники вместимостью до 100 л, установленные под навесом, для жилых домов с населением до 200 чел.; почему только металлические? |  |
|  |  | б) В качестве временной меры при отсутствии металлических мусоросборников допускается устройство бункера для крупногабаритных отходов, а также деревянных съемных ящиков без дна с загрузочными люками 0,5х0,5 мм. |  |
|  |  | г) Мусоросборники всех типов должны устанавливаться на бетонированной или асфальтированной площадке, как правило, с ограждением из стандартных железобетонных изделий или других материалов с посадкой вокруг площадки кустарниковых насаждений.  Нет требований к разделению твердых коммунальных отходов, в том числе содержащих опасные вещества помимо ртути |  |
|  | **61. Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества** | ю) Подпространство для парковки автомобилей может быть: кем они должны быть оборудованы? На основании чего?  огорожено,  оборудовано навесами, крышами и другими сооружениями, ограничивающими попадание осадков на автомобили,  оснащено техническими средствами охраны.  Отсутствуют требования к обеспечению парковки пожарных и скорых машин |  |
|  | **63. Особенности технической эксплуатации многоквартирных домов в районах просадочных грунтов** | н) Предупреждение новых просадок фундаментов при повторном замачивании грунта в основании при значительной величине потенциально возможной дополнительной просадке фундаментов должно достигаться одним из следующих вариантов:  заменой при капитальном ремонте коммуникаций водоснабжения, теплоснабжения и канализации (например, замена керамических труб стальными), гидроизоляцией смотровых колодцев и т.п.; |  |
|  |  | п) Скрытые работы (устройство опор, обводов, фундаментов, подпорных стен, несущих металлических и сборных железобетонных конструкций, прокладка водопроводных, канализационных и теплофикационных трубопроводов и других отдельных ответственных конструкций при ремонте и восстановлении зданий на просадочных грунтах) должны подвергаться освидетельствованию и промежуточной приемке по мере их готовности, с составлением акта на каждый скрытый вид работы. |  |
|  |  | р) При производстве работ по капитальному ремонту зданий: Правила содержат рекомендации по содержанию домов и их текущему ремонту, а не капитальному |  |
|  | **64. Особенности технической эксплуатации многоквартирных домов в районах засоленных грунтов.** | е) Скрытые работы при возведении зданий на засоленных грунтах должны подвергаться освидетельствованию и промежуточной приемке по мере их готовности, с составлением акта на скрытый вид работы. Правила содержат рекомендации по содержанию домов и их текущему ремонту, а не строительству |  |
|  | **67. Организация и планирование работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме:** | б) Текущий ремонт отдельных элементов многоквартирного дома необходимо осуществлять в соответствии с **инструкцией по эксплуатации многоквартирного дома**. |  |
|  |  | в) При отсутствии **инструкции по эксплуатации многоквартирного дома** или отсутствия в ней информации о сроках проведения текущего ремонта того или иного элемента необходимо осуществлять текущий ремонт в соответствии с требованиями, установленными нормативными и техническими документами, исходя из особенностей (материал изготовления, сложность конструкции, фактический износ и т.п.) элемента многоквартирного дома и местных условий.  -Предложить управляющим компаниям разработку инструкций по эксплуатации  -нет требований к определению стоимости работ по текущему ремонту |  |
|  | **П.69 Работы по текущему ремонту *аварийного характера*:** | б) Стоимость работ определяется согласно основам ценообразования в строительстве. Что за основы? Может надо их разработать? |  |
|  |  | в) Оплачиваются собственниками за счет средств, собираемых на текущий ремонт. |  |

**КРЮКОВ А.Р.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№ | Структурный элемент (пункт) проекта | Замечание | Предложение |
| 1. |  | Не определён статус документа (документа по стандартизации, например Свод правил) |  |
| 2 |  | Отсутствуют нормативные ссылки. Предметом проекта правил являются вопросы эксплуатации многоквартирных домов в части содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме - по которым имеется множество регламентирующих документов в т.ч.: Законодательные: Жилищный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Технический регламент о безопасности зданий и сооружений и др. |  |
|  |  | Распорядительные - Постановления правительства по вопросам эксплуатации многоквартирных домов, переустройства, переоборудования и перепланировки помещений, инженерного обеспечения, коммунальных услуг, управления многоквартирными домами, ресурсообеспечения, охраны окружающей среды и экологии.  Документы по стандартизации (Своды правил, ГОСТ и др.) в области проектирования, строительства и эксплуатации многоквартирных зданий, энерго-ресурсообеспечению и инженерному оборудованию зданий, микроклимата в помещениях, пожарной безопасности, услуг и работ по содержанию и обслуживанию, строительному контролю при производстве ремонтных работ, приёмки многоквартирных зданий в эксплуатацию и др.  Санитарные нормы и правила к условиям проживания в многоквартирных домах и санитарного содержания территорий застройки, обращения с отходами и др. |  |
| 3 |  | В разработке находятся (исполнитель АО "ЦНС") СП "Здания жилые многокварирные. Правила эксплуатации".  Нецелесообразно дублировать уже имеющиеся документы. Разрабатываемый АО "ЦНС" СП "Здания жилые многокварирные. Правила эксплуатации" может в теме предлагаемого проекта синтезировать требования действующих регламентов |  |

.