Информационное сообщение №1/2019 от 29.11.2019

В целях профилактики нарушений требований жилищного законодательства, в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», Госстройжилнадзор НАО информирует заинтересованных лиц о следующем.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.11.2019 № 1498 внесены изменения в Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491). Изменения вступают в силу с 4 декабря 2019 года.

Названным постановлением пп. «в» пункта 11 названных в Правил излагается в новой редакции (текст изменений выделен жирным шрифтом):

«11. Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях, **в том числе посредством постоянного поддержания в открытом состоянии в течение всего календарного года одного продуха помещений подвалов и технических подполий, входящих в состав общего имущества, в случае наличия продухов в таких помещениях**;».

В связи с этим обращаем внимание на следующее.

Согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170:

продухи в подвалах и технических подпольях на зиму можно закрывать только в случае сильных морозов (п. 2.6.8);

подвалы и технические подполья должны проветриваться регулярно в течение всего года с помощью вытяжных каналов, вентиляционных отверстий в окнах и цоколе или других устройств при обеспечении не менее чем однократного воздухообмена. Продухи в цоколях зданий должны быть открыты. Проветривание подполья следует проводить в сухие и неморозные дни (п. 3.4.3);

площадь продухов должна составлять примерно 1/400 площади пола техподполья или подвала; располагаются продухи на противоположных стенах для сквозного проветривания (не менее 2-х продухов на каждой секции дома); желательно оборудовать продухи жалюзийными решетками. С целью предохранения конструкций от появления конденсата и плесени, а также устранения затхлого запаха необходимо организовывать регулярно сквозное проветривание, открыв все продухи, люки, двери в сухие и не морозные дни (п. 4.1.4);

переохлаждаемые перекрытия должны быть утеплены следующим образом: перекрытия над проездами и подпольями: утеплить в зонах расположения входных дверей в подъезд и вентиляционных продухов цокольных стен; при этом увеличить толщину теплоизоляции на 15 - 20% по проекту (п. 4.3.4, пп. «в»);

проверка состояния продухов в цоколях зданий входит в перечень работ по содержанию жилых домов (приложение 4, п. В.16).

Согласно требованиям Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, отсылающих к ГОСТ Р 51617-2000, нормативная температура в лестничных клетках многоквартирных домов составляет 16°С.

Обобщая требования действующего законодательства, следует, что конструкции подвалов и технических подполий многоквартирных домов (стены, фундаменты и др.) должны содержаться в состоянии, не допускающем их увлажнения, что обеспечивается регулярным проветриванием в течение года при помощи продухов. Продухи допускается закрывать в случае сильных морозов. При этом в целях недопущения переохлаждения перекрытий и, как следствие, нарушения температурно-влажностного режима рекомендуется проводить утепление данных перекрытий.

С учетом изложенного, лицам, ответственным за содержание многоквартирных домов, рекомендуется проверить наличие и состояние продухов, а также определить состояние утепления перекрытий и при необходимость запланировать и провести соответствующие работы.