**Підготовка житлового фонду до роботи в осінньо-зимовий період**

***Метою підготовки будинків до сезонної експлуатації*** є забезпечення термінів і якості виконання робіт з обслуговування житлового фонду, що забезпечують нормативні вимоги до умов проживання мешканців і рекомендовані режими функціонування інженерного обладнання в зимовий період.

***Терміни початку і закінчення підготовки до зими*** кожного житлового будинку, котельної, теплового пункту і теплового (елеваторного) вузла затверджуються органом місцевого самоврядування (за пропозицією організації, що обслуговує зазначений житловий фонд) з урахуванням завершення всіх робіт у північних і східних районах - до 1 вересня, у центральних - до 15 вересня, у південних - до 1 жовтня, включаючи проведення пробних топок центрального опалення і печей. Контроль за ходом робіт з підготовки до зими здійснюють органи місцевого самоврядування, управителі (власники) житлового фонду та їх уповноважені і головні державні житлові інспекції.

Початок опалювального сезону встановлюється органами місцевого самоврядування.

План-графік підготовки житлового фонду і його інженерного обладнання до експлуатації в зимових умовах складається управителем житлового фонду або організацією з його обслуговування і затверджується органами місцевого самоврядування на основі результатів весняного огляду і недоліків, виявлених за минулий період.

Підготовці до зими (проведення гідравлічних випробувань, ремонт, перевірка і наладка) підлягає весь комплекс пристроїв, що забезпечують безперебійне подавання тепла в квартири (котельні, внутрішньобудинкові мережі, групові і місцеві теплові пункти в будинках, системи опалення, вентиляції).

На дату закінчення підготовки до зими котельні, теплові пункти і вузли повинні бути забезпечені засобами автоматизації, контрольно-вимірювальними приладами (КВП), запірною регулювальною апаратурою, схемами розведення систем опа­лення, гарячого та холодного водопостачання, припливно-витяжної вентиляції, інструкціями з вказівками використання об­ладнання при різних експлуатаційних режимах (наповненні, підживленні, спуску води із систем опалення і т. ін.), технічними паспортами обладнання, режимними картами, журналами запису параметрів, журналами дефектів обладнання.

Повинна бути виконана наладка внутрішньоквартальних мереж із коригуванням розрахункових діаметрів дроселюваль- них пристроїв на тепловому (елеваторному) вузлі.

Прилади газового господарства повинні пройти наладку запірно-захисних клапанів і регуляторів тиску на зимовий період.

Обладнання насосних станцій, систем протипожежного обладнання має бути справним, відрегульованим, укомплектова­не основним і резервним обладнанням, забезпечене автоматич­ним вмиканням резервних насосів у разі відмови основних.

***Під час підготовки житлового фонду до експлуатації в зимовий період слід:***

* усунути несправності: стін, фасадів, дахів, перекриттів горищних і над технічними підпіллями (підвалами), проїздами, віконних і дверних заповнень, а також опалювальних печей, димоходів, газоходів, внутрішніх систем тепло-, водо- та електропостачання й установок із газовими нагрівачами;
* привести в технічно справний стан територію домоволодінь із забезпеченням безперешкодного відведення атмосферних і талих вод від відмостки, від спусків (входів) у підвал і їх віконних приямків;
* забезпечити належну гідроізоляцію фундаментів, стін підвалу і цоколя та їх сполучення із суміжними конструкціями, сходових кліток, підвальних і горищних приміщень, машинних відділень ліфтів, справність пожежних гідрантів.

***У період підготовки житлового фонду до роботи в зимових умовах організовується:***

* підготовка і перепідготовка кадрів робітників котельних, теплових пунктів, робітників аварійної служби і робітників поточного ремонту, двірників;
* підготовка аварійних служб (автотранспорту, обладнання, засобів зв'язку, інструментів і інвентарю, запасів матеріалів та інструктаж персоналу);
* підготовка (відновлення) схем внутрішньобудинкових систем холодного і гарячого водопостачання, каналізації, центрального опалення і вентиляції, газу з вказівкою розміщення запірної арматури і вимикачів (для слюсарів і електриків з ліквідації аварій і несправностей внутрішньобудинкових інженерних систем);
* у приміщеннях, що не опалюються, забезпечують ремонт ізоляції труб водопроводу і каналізації, протипожежного водопроводу.

За наявності води у підвалах її необхідно відкачати, відключити і розібрати поливальний водопровід, утеплити водомірний вузол; забезпечити безперебійну роботу каналізаційних випусків, оглядових колодязів двірської мережі і загальних випусків у торцях будинку від збірного трубопроводу, прокладеного в підвалі (техпідпіллі).

У приміщеннях, що не опалюються, у період підготовки до зими слід перевірити стан і зробити ремонт ізоляції труб водопроводу і каналізації, опалення і гарячого водопостачання, утеплити протипожежний водопровід.

***Готовність об'єктів до експлуатації в зимових умовах підтверджується наявністю:***

* паспорта готовності будинку до експлуатації в зимових умовах;
* актів на справність автоматики безпеки і контрольно-вимірювальних приладів котельних та інженерного обладнання будинків;
* актів технічного стану і справності роботи протипожежного обладнання;
* забезпеченості паливом котельних і населення до початку опалювального сезону: твердого — не нижче 70% потреби опалювального сезону, рідкого — за наявності на складі, але не менше середньомісячної витрати;
* запасу піску для посипання тротуарів із розрахунку не менше 3—4 м3 на 1 тис. м2 площі, що прибирається, і солі (із розрахунку не менше 3—5% маси піску) або її замінника;
* наявності первинних засобів пожежогасіння;
* актів про готовність до зими прибиральної техніки та інвентарю;
* актів про готовність до зими з оцінкою якості підготовки будинків і квартир до зими й акту щодо кожного об'єкта, а також актів на випробування, промивання, наладку систем холодного, гарячого водопостачання й опалення.

Усі акти затверджуються і здаються до 15 вересня.

***Після закінчення опалювального сезону*** обладнання котельних, теплових мереж і теплових пунктів, усіх систем опалювання має бути випробувано гідравлічним тиском відповідно до встановлених вимог. Виявлені під час випробування дефекти повинні бути усунуті, після чого проведені повторні випробування.

***Перелік робіт по підготовці житлових будинків до експлуатації у весняно-літній період року:***

* укріплення водостічних труб, колін, лійок;
* розконсервування і ремонт поливальної системи;
* зняття пружин на вхідних дверях;
* консервування систем теплопостачання;
* ремонт дитячих та спортивних майданчиків;
* ремонт відмостки, що просіла;
* роботи по озелененню території;
* улаштування додаткових мереж поливальної системи.