Приложение

к решению Совета мун. Бэлць

№ \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 г.

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о порядке производства текущего ремонта кровли домов**

**муниципального жилищного фонда мун. Бэлць**

1. **Общее положение**
	1. Настоящее Положение определяет порядок планирования, организации и проведения работ по ремонту кровли домов муниципального жилищного фонда на территории мун. Бэлць, обслуживаемые МП «ЖКХ Бэлць», а также частных домовладений и домов ассоциаций совладельцев в кондоминиуме, жилищно-строительных кооперативов, обществ владельцев приватизированных квартир.
	2. Настоящее Положение разработано в соответствии с Конституцией Республики Молдова; Законом РМ о кондоминиуме в жилищном фонде № 913 от 30.03.2000 года; Законом РМ о публичных службах коммунального хозяйства № 1402
	от 24.10.2002 года; Законом РМ о приватизации жилищного фонда № 1324
	от 10.03.1993 года; Законом РМ о качестве в строительстве № 721 от 02.02.1996 года; Законом РМ о разрешении на выполнение строительных работ № 163
	от 09.07.2010 года; Постановлением Правительства «Об утверждении Положения
	о порядке предоставления и оплаты жилищных, коммунальных и некоммунальных услуг для жилищного фонда, установки счетчиков учета расхода воды в квартирах
	и условиях отключения их от системы отопления и водоснабжения и подключения
	к этим системам» № 191 от 19.02.2002 года; Практическим сводом в строительстве СР А.09.05:2017 «Нормы и правила технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденным приказом Министерства экономики и инфраструктуры № 355
	от 18.07.2018 года.
	3. В настоящем положении применяются следующие понятия:
* ***собственник*** – физическое или юридическое лицо (независимо от формы собственности) или группа лиц, которые владеют, пользуются и распоряжаются своей собственностью (квартирой в жилом доме, жилым помещением в общежитии, нежилым помещением в жилом доме, общежитии, а также неделимой собственностью в жилом доме) в соответствии с действующим законодательством;
* ***наниматель*** – физическое лицо, которому предоставляется в наем жилье или помещение по договору найма, заключенному с управляющим жилищным фондом на ограниченный или неограниченный срок за плату согласно действующим законодательным актам;
* ***потребитель***– физическое или юридическое лицо (собственник, наниматель или наниматель квартир в жилом доме, жилого помещения в общежитии или нежилого помещения, а также индивидуального дома), которое пользуется публичной услугой водоснабжения и канализации на основании договора, заключенного с оператором, а также жилищными, коммунальными и не коммунальными услугами согласно заключенным договорам с поставщиком этих услуг;
* ***квартира***– жилье, состоящее из одной или более жилых комнат и вспомогательных помещений, удовлетворяющее требованиям для постоянного проживания одного лица или семьи и составляющее часть жилого дома;
* ***индивидуальный (частный) дом*** – отдельное здание, состоящие из одной или нескольких комнат, одноэтажное или с несколькими этажами, предназначенное для постоянного проживания, как правило, одной семьи;
* ***жилое помещение*** ***в общежитии***– жилье, состоящее из одной или более жилых комнат с удобствами (кухня, туалет, ванная и др.), с частичными удобствами или без удобств, являющееся частью общежития;
* ***помещения общего пользования*** – лестничная клетка, подвал и другие подсобные помещения, которые находятся в общем пользовании всех жильцов жилого дома;
* ***нежилое помещение*** – помещение, не предназначенное для жилья;
* **управляющий жилищным фондом** – муниципальное предприятие по эксплуатации жилищного фонда, производственное управление жилищно-коммунального хозяйства, жилищно-строительный кооператив, ассоциация совладельцев в кондоминиуме, общество владельцев приватизированных квартир, другие экономические агенты, на балансе или в управлении которых находится жилищный фонд;
* ***поставщик услуги*** *–* экономический агент или управляющий жилищным фондом, предоставляющий либо распределяющий потребителям на основании договора жилищные, коммунальные и не коммунальные услуги;
* ***коммунальные услуги для потребителей в жилых помещениях, помещениях иного, чем жилое, назначения*** (далее – коммунальные услуги) – услуги по управлению публичным жилищным фондом и жильем, находящимся в частной собственности, предоставляемые посредством деятельности по найму, техническому обслуживанию и ремонту помещений и мест общего пользования многоквартирного жилого дома;
* **ассоциация совладельцев в кондоминиуме** - организация, объединяющая собственников квартир для совместного управления, содержания и эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме;
* **доля участия** - доля каждого собственника в общей долевой собственности, определяющая его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании членов ассоциации совладельцев в кондоминиуме;
* ***текущий ремонт***–комплекс работ по ремонту частей кровли с целью обеспечения необходимых показателей эксплуатации здания в период между капитальными ремонтами;
* ***срочный ремонт***–ремонт, определенный необходимостью срочной ликвидации дефектов в конструктивных элементах и инженерных системах здания, не устранение которых может привести к разрушению других его элементов или полному разрушению здания, а также недвижимого имущества собственников.
	1. Собственники жилья или помещений иного, чем жилое, назначения обязаны участвовать в долевых расходах на содержание и ремонт общей собственности в многоквартирном жилом доме путем финансирования соответствующих работ таким образом, чтобы эта собственность содержалась согласно установленным техническим нормам и правилам безопасной эксплуатации.

1. **Планирование работ по ремонту кровли в жилых домах**
	1. Основанием для составления годового плана и очередности работ по ремонту кровли служат результаты контролей технического состояния кровель управляющего жилищного фонда и заявления граждан, проживающих в данном доме.
	2. Контроль технического состояния кровель жилых домов должен осуществляться путем проведения плановых (раз в год) и внеплановых осмотров. Цель осмотров является выявление возможных причин возникновения дефектов и выработка мероприятий по их устранению.
	3. Результаты проверок, а также поступающие от граждан обращения, необходимо регистрировать в отдельном журнале. При обработке результатов обследований и обращений граждан необходимо учитывать:
* определение и уточнение объёмов работ;
* определение срока выполнения работ по ремонту кровли;
* строгий учет обращений граждан;
* разработку расчетно-сметной документации по каждому объекту в отдельности.
	1. Технические отчёты и протоколы технического состояния кровли обязательно включаются как составная часть технического паспорта дома, вне зависимости от типа управляющего домом (МП «ЖКХ Бэлць», ассоциация совладельцев в кондоминиуме, жилищно-строительный кооператив, общество владельцев приватизированных квартир, частные дома владение).
	2. На основании актов осмотров управляющий жилищным фондом обязан:

- составить перечень мероприятий (проектно-сметная документация далее ПСД) и установить объемы работ, необходимых для проведения ремонта кровли;

- провести текущий ремонт кровли на основании рассмотренных и проверенных по месту обращений.

**2.6.** Разработка и утверждение годового плана и очередность выполнения работ по ремонту кровли осуществляется в четвертом квартале текущего года на следующий год.

**2.7.** Выполнение работпо ремонтукровли, не утвержденных годовым планом, из учета долей (с участием управляющего жилищным фондом и собственниками домов) допускается при совокупном соблюдении следующих обязательных условий проведения внеплановых ремонтных работ кровли:

* наличие сметы, в которой указан перечень всех использованных материалов для выполнения работ по ремонту кровли;
* проведение работ без изменения несущей конструктивной схемы, внешнего вида и исходных характеристик кровли;
* проведение ремонта кровли, только для устранения форс-мажорных ситуаций (сильный ветер, проливные дожди, землетрясения и т.д.).
1. **Определение порядка выполнения работ по ремонту кровли**
	1. Порядок работ по ремонту кровли определяется в соответствии с утвержденным годовым планом.
	2. При проведении ремонта кровли, учитываются следующие показатели:
* метеорологические условия;
* конструкция крыши (битумные рулоны или листы шифера);
* оценка степени повреждения кровель жилого фонда на территории мун. Бельцы;
* разработка ПСД МП «ЖКХ Бэлць» (с классификацией капитального или текущего ремонта);
* согласование ПСД с Главным управлением архитектуры, градостроительства и земельных отношений, Главным финансово-экономическим управлением примэрии мун. Бэлць и Агентством по техническому надзору;
* техническое состояние и процент износа кровли.
	1. Перед началом работ исполнитель обязан:
* обеспечить ограждение участка, рядом с которым проводятся работы по ремонту кровли, и поддерживать ограждение в удовлетворительном состоянии;
* установить панно рядом с местом проведения работ, с указанием организации, выполняющей ремонт кровли, лица, ответственного за производство работ, контактного телефона, даты начала и окончания работ (панель остается установленной до завершения работ).
	1. Работы по смене кровли должны быть организованы таким образом, чтобы не
	допускать увлажнения перекрытий зданий атмосферными осадками. К ремонту крыш с их раскрытием разрешается приступать только при наличии на месте всех
	необходимых строительных материалов и заготовок, и благоприятного прогноза погоды на ближайшие 5-10 дней, в зависимости от объема работ.
	2. Несущие конструкции крыши, устройства и оборудование, в том числе расположенные на крыше, карниз и водоотводящие элементы крыши, ограждения, гильзы, анкера, устройства молниезащиты должны быть приведены в технически исправное состояние до ремонта кровельного покрытия.
	3. При проведении работ по текущему ремонту кровли, для во избежание значительного задувания снега в чердачное помещение, стыки между элементами кровельного покрытия необходимо герметизировать мастикой или уплотнить эластичным материалом.
	4. После окончания работ по ремонту кровли все остатки строительных материалов и мусора необходимо удалить не позже, чем в последний день проведения ремонтных работ, а кровлю – очистить.
	5. Производить сметание листьев, хвои и мусора в желоба и воронки внутренних
	и наружных водостоков **запрещается**.
	6. **Находиться на крыше лицам, не имеющим отношения к технической эксплуатации и ремонту здания, запрещается.**
	7. Прием работ по ремонту кровли осуществляется после разработки и подписания акта выполнения ремонтных работ комиссией в составе представителей МП «ЖКХ Бэлць», собственников/собственника (квартиры, дома), председателя ассоциации совладельцев в кондоминиуме, жилищно-строительного кооператива, товарищества собственников жилья и представителя примэрии мун Бельцы.
	8. Ответственность за выполнение некачественной работы по ремонту кровли несёт организация, выполнившая ремонтные работы, и лицо, ответственное за производство работ.
	9. Каждый дом, в котором проводятся работы по ремонту кровли, должен быть снабжен предупредительными знаками.
1. **Техническое обслуживание крыш после выполнения ремонтных работ**
	1. Запрещается загораживать доступ к крышам или чердачным помещениям.
	2. Чердачные помещения должны иметь приставные лестницы для свободного выхода на крышу, а также двери, люки с плотно пригнанными притворами.
	3. Входные двери или люки выхода на кровлю должны быть утеплены, оборудованы уплотняющими прокладками, всегда закрыты на замок (один комплект ключей необходимо хранить у управляющего жилым домом, а второй в одной из квартир верхнего этажа), о чем делается соответствующая надпись на люке.
	4. Разрешается, предварительно согласованный с управляющим жилого дома, доступ к чердачному помещению и на крышу только представителям управляющего жилым домом, выполняющим ремонтные работы, а также работникам, эксплуатирующим оборудование, расположенное на крыше или в чердачном помещении.
	5. Исключается выход и нахождение на поверхности кровельного покрытия людей, не задействованных в обслуживании конструктивов здания и дополнительного оборудования.
	6. Очистка кровли от мусора и грязи производится не реже двух раз в год: весной и осенью. Удаление наледей и сосулек производится по мере необходимости.
	7. Необходимо обеспечить исправность всех выступающих над поверхностью кровель элементов, дымовых и вентиляционных труб, дефлекторов, выходов на крышу, парапетов, антенн, архитектурных деталей и т.д.
2. **Финансирование работ по ремонту кровли из жилищного фонда на территории муниципия Бельцы**
	1. Финансирование расходов по техническому обслуживанию, в том числе внутридомовых инженерных сетей и оборудования, срочному, текущему и капитальному ремонту жилых зданий различных форм собственности осуществляется за счет доходов управляющих жилыми зданиями от платы за их техническое обслуживание и наём помещений, за счет сдачи в наём помещений иного, чем жилое, назначения, а также за счет отчислений из бюджета органа местного публичного управления и государственного бюджета.
	2. Собственники жилья участвуют в финансировании работ внутри принадлежащего им жилья в соответствии с действующими нормативными актами.
3. **Ведение учета выполненных работ по ремонту кровли**
	1. Ведение учета выполненных работ по ремонту кровли осуществляется по специальному регистру учета выполненных работ, в котором отображается:
* дата подачи и регистрационный номер обращения домовладельца, IDNP;
* адрес по которому были произведены работы по ремонту кровли;
* сроки проведения работ по ремонту кровли;
* объёмы и виды выполненных работ;
* сметная стоимость фактически выполненных работ.
	1. Выполненные работы по ремонту кровли отображаются (переносятся) в паспорт здания, где указывается, какие виды ремонтных работ выполнены и их стоимость.