

Содержание

	Стр.
Введение.....	
1 Область применения.....	1
2 Нормативные ссылки	1
3 Термины и определения	2
4 Общие положения.....	3
5 Цели, задачи и виды сервисного обслуживания.....	4
6 Требования к обслуживанию и эксплуатации инженерных систем зданий и сооружений	4
7 Регламентные работы и планово-предупредительный ремонт	7
8 Порядок реагирования на экстренные и внеплановые ситуации.....	9
Приложение А (информационное) (типовой договор на сервисное обслуживание зданий и сооружений)	11
Приложение Б (информационное) (журнал оперативный диспетчерский)	18
Приложение В (информационное) (журнал аварийно-восстановительных работ)	19
Приложение Г (информационное) (журнал учета средств пожаротушения)	20
Приложение Д (информационное) (журнал регистрации несчастных случаев на производстве)	21
Приложение Е (информационное) (журнал трехступенчатого контроля за состоянием охраны труда, техники безопасности и производственной санитарии) ...	22
Библиография	23

Введение

Сохранность жилищного фонда, административных зданий и сооружений, их надлежащее функционирование, минимизация рисков возникновения и ликвидация последствий аварийных ситуаций, а также обеспечение комфортного проживания, безопасности и условий для работы являются необходимыми условиями для жизнедеятельности физических и юридических лиц.

Длительность эксплуатации зданий и сооружений зависит не только от качества строительства и строительных материалов, но во многом и от организации сервисного обслуживания инженерных систем, порядка проведения ремонта и санитарного содержания в данных зданиях и сооружениях.

Это относится не только к зданиям старой постройки, но и к новым зданиям, оборудованные и оснащенные которых становятся все более сложным и многофункциональным.

Обеспечение жизнедеятельности здания и работоспособности его инженерных систем требует не только грамотного управления и штата квалифицированных специалистов, но все чаще наличия узкопрофильных (системных) специалистов, прошедших профессиональное обучение и имеющих соответствующие аттестаты от производителей оборудования.

Настоящие Правила разработаны в целях систематизации и регламентирования норм организации сервисного обслуживания инженерных систем зданий и сооружений.

ҒИМАРАТТАР МЕН ҚҰРЫЛЫСТАРДЫҢ ИНЖЕНЕРЛІК ЖҮЙЕЛЕРІНЕ СЕРВИСТІК ҚЫЗМЕТ КӨРСЕТУДІ ҰЙЫМДАСТЫРУ ҚАҒИДАСЫ

ПРАВИЛА ОРГАНИЗАЦИИ СЕРВИСНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

1 Область применения

1.1 Настоящие Правила организации сервисного обслуживания инженерных систем зданий и сооружений (далее – Правила) определяют комплекс мероприятий по организации сервисного обслуживания инженерных систем жилых и административных зданий и сооружений.

1.2 Правила устанавливают состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта, реконструкции и санитарного содержания инженерных систем жилых и административных зданий и сооружений, независимо от ведомственной принадлежности и форм собственности.

1.3 Правила не распространяются на специальное технологическое оборудование объектов коммунального и социально-культурного назначения.

1.4 Настоящие Правила являются обязательными для всех организаций, учреждений и предприятий, осуществляющих реконструкцию, капитальный и текущий ремонт, техническое обслуживание инженерных систем зданий и сооружений.

2 Нормативные ссылки

Для применения настоящих Правил необходимы следующие ссылочные нормативные документы:

Конституция Республики Казахстан от 30 августа 1995 года;

Гражданский Кодекс Республики Казахстан от 27 декабря 1994 года № 269-ХІІ;

Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94 «О жилищных отношениях»;

Правила технической эксплуатации жилищного фонда//Утверждены приказом Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 29 декабря 2010 года № 606;

СН РК 1.04-26-2011 Реконструкция, капитальный и текущий ремонт жилых и общественных зданий;

СН РК 1.04-01-2002 Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий.

Примечание: При пользовании настоящим государственным нормативом целесообразно проверить действие ссылочных документов по информационным изданиям «Перечень нормативных правовых актов и нормативно-технических документов в сфере архитектуры, градостроительства и строительства, действующих на территории

Республики Казахстан», «Указатель нормативных документов по стандартизации Республики Казахстан» и «Указатель межгосударственных нормативных документов», составляемых ежегодно по состоянию на текущий год, и соответствующим ежемесячно информационным бюллетеням – журналам и указателям, опубликованным в текущем году. Если ссылочный документ заменен (изменен), то при пользовании настоящим нормативом следует руководствоваться замененным (измененным) документом. Если ссылочный документ отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, применяется в части, не затрагивающей эту ссылку.

3 Термины и определения

3.1 Дефект элемента инженерных систем зданий и сооружений: Неисправность (изъян) элемента инженерных систем зданий и сооружений, вызванная нарушением правил, норм и технических условий при его изготовлении, монтаже или ремонте;

3.2 Инженерные системы зданий и сооружений: Оборудование и сети, предназначенные для предоставления потребителям коммунальных услуг;

3.3 Капитальный ремонт инженерных систем зданий и сооружений: Ремонт инженерных систем зданий и сооружений с целью восстановления их ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей;

3.4 Кондоминиум: Форма собственности на недвижимость, при которой помещения находятся в индивидуальной (раздельной) собственности граждан, юридических лиц, государства, а общее имущество принадлежит им на праве общей долевой собственности;

3.5 Местный исполнительный орган (акимат): Коллегиальный исполнительный орган, возглавляемый акимом области, города республиканского значения и столицы, района (города областного значения), осуществляющий в пределах своей компетенции местное государственное управление и самоуправление на соответствующей территории;

3.6 Моральный износ инженерных систем зданий и сооружений: Величина, характеризующая степень несоответствия основных параметров, определяющих условия проживания, объем и качество предоставляемых услуг современным требованиям;

3.7 Неисправность элемента инженерных систем зданий и сооружений: Состояние элемента, при котором им не выполняется хотя бы одно из заданных эксплуатационных требований;

3.8 Объект кондоминиума: Единый имущественный комплекс, состоящий из жилых и нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности физических и юридических лиц, государства, и общего имущества, которое принадлежит им на праве общей долевой собственности;

3.9 Орган управления объектом кондоминиума: Физическое или юридическое лицо, осуществляющее функции по управлению объектом кондоминиума;

3.10 Повреждение элемента инженерных систем зданий и сооружений: Неисправность элемента инженерных систем зданий и сооружений или их составных частей, вызванная внешним воздействием (событием);

3.11 Ремонт инженерных систем зданий и сооружений: Комплекс работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального

износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей инженерных систем зданий и сооружений;

3.12 Техническое обслуживание инженерных систем зданий и сооружений: Комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов инженерных систем зданий и сооружений и заданных параметров, а также режимов работы их технических устройств;

3.13 Текущий ремонт инженерных систем зданий и сооружений: Ремонт с целью восстановления исправности (работоспособности) систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей;

3.14 Физический износ инженерных систем зданий и сооружений (элемента): Величина, характеризующая степень ухудшения технических и связанных с ними других эксплуатационных показателей инженерных систем зданий и сооружений (элемента) на определенный момент времени;

3.15 Элементы инженерных систем зданий и сооружений: Конструкции и технические устройства, составляющие инженерные системы зданий и сооружений, предназначенные для выполнения заданных функций;

3.16 Эксплуатационные показатели инженерных систем зданий и сооружений: Совокупность технических, объемно-планировочных, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик инженерных систем зданий и сооружений, обуславливающих их эксплуатационные качества.

4 Общие положения

4.1 Основные положения в области организации сервисного обслуживания инженерных систем зданий и сооружений отражены в научных трудах [1-9]. Список рекомендуемой литературы приведен в библиографии.

4.2 Техническая эксплуатация инженерных систем зданий и сооружений – это комплекс мероприятий, которые обеспечивают безотказную работу инженерных систем зданий и сооружений в течение не менее нормативного срока службы, их функционирования по назначению.

4.3 Функционирование инженерных систем зданий и сооружений – непосредственное использование инженерных систем зданий и сооружений по назначению, выполнение им заданных функций.

4.4 Продолжительность безотказной работы конструкций зданий и сооружений и их инженерных систем неодинакова.

При определении нормативных сроков службы зданий и сооружений принимают безотказный срок службы основных несущих элементов, фундаментов, стен и инженерных систем.

Сроки службы отдельных элементов инженерных систем зданий и сооружений могут быть в несколько раз меньше нормативного срока службы зданий и сооружений.

4.5 Безотказное и комфортное использование инженерных систем зданий и сооружений требует в течение всего срока его эксплуатации полной замены соответствующих элементов или систем.

4.6 За весь срок службы зданий и сооружений их элементы и инженерные системы требуют неоднократных работ по наладке, предупреждению и восстановлению изношенных элементов.

4.7 Части инженерных систем зданий и сооружений не могут эксплуатироваться до полного износа.

4.8 В период эксплуатации проводят работы, компенсирующие нормативный износ.

4.9 Невыполнение незначительных по объему плановых работ может привести к преждевременному отказу конструкции инженерных систем зданий и сооружений.

5 Цели, задачи и виды сервисного обслуживания

5.1 Цели сервисного обслуживания инженерных систем зданий и сооружений:

- поддержание сохранности и оптимального функционального состояния зданий и сооружений для обеспечения длительной эксплуатации;
- обеспечение условий комфортного проживания собственников квартир и осуществления функционирования располагающихся в них организаций.

5.2 Задачи сервисного обслуживания инженерных систем зданий и сооружений:

- обеспечение безотказной работы его конструкций;
- соблюдение нормальных санитарно-гигиенических условий;
- правильное использование инженерного оборудования;
- поддержание температурно-влажностного режима помещений;
- проведение своевременного ремонта;
- повышение степени благоустройства зданий и сооружений.

5.3 Виды сервисного обслуживания инженерных систем зданий и сооружений:

- техническое обслуживание;
- система ремонтов;
- санитарное содержание.

5.4 Система технического обслуживания инженерных систем зданий и сооружений включает в себя обеспечение нормативных режимов и параметров, наладку, технические осмотры их элементов.

5.5 Система ремонтов состоит из текущего и капитального ремонта.

5.6 Санитарное содержание инженерных систем зданий и сооружений заключается в уборке помещений для инженерных систем.

6 Требования к обслуживанию и эксплуатации инженерных систем зданий и сооружений

6.1 В процессе эксплуатации инженерные системы зданий и сооружений требуют постоянного обслуживания и ремонта.

6.2 Техническое обслуживание инженерных систем зданий и сооружений представляет собой комплекс мероприятий по поддержанию исправного состояния элементов инженерных систем зданий и сооружений, а также заданных параметров и

режимов работы технических устройств, направленных на обеспечение сохранности инженерных систем зданий и сооружений.

6.3 Техническое обслуживание инженерных систем зданий и сооружений осуществляется субъектом сервисной деятельности на основании договора с органом управления объектом кондоминиума (организацией, ответственной за эксплуатацию здания) на сервисное обслуживание инженерных систем зданий и сооружений в соответствии с приложением А.

6.4 Система технического обслуживания и ремонта инженерных систем зданий и сооружений должна обеспечивать их нормальное функционирование в зданиях и сооружениях в течение всего периода их использования по назначению.

6.4 Сроки проведения ремонта инженерных систем зданий и сооружений должны определяться на основе оценки их технического состояния.

6.5 Техническое обслуживание инженерных систем зданий и сооружений включает в себя работы по контролю технического состояния, поддержанию исправности, наладке инженерного оборудования, подготовке к сезонной эксплуатации инженерных систем здания в целом, а также их элементов.

6.6 Контроль за техническим состоянием инженерных систем зданий и сооружений осуществляют путем проведения систематических плановых и внеплановых осмотров с использованием современных средств технической диагностики.

6.7 Плановые осмотры подразделяются на общие и частичные.

При общих осмотрах необходимо контролировать техническое состояние инженерных систем зданий и сооружений в целом, при проведении частичных осмотров осмотру подвергаются отдельные элементы инженерных систем зданий и сооружений.

Особое внимание в процессе осмотров должно быть уделено тем зданиям и сооружениям, а также их конструкциям и оборудованию, которые имеют физический износ свыше 60%.

6.8 Внеплановые осмотры проводятся после ураганных ветров, ливней, сильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, после аварий.

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

6.9 Целью осмотров инженерных систем зданий и сооружений является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению.

В ходе осмотров осуществляется контроль за использованием и содержанием помещений для инженерных систем зданий и сооружений.

Один раз в год в ходе весеннего осмотра производится инструктаж нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений о порядке их содержания и эксплуатации инженерного оборудования и правилах пожарной безопасности.

6.10 При осеннем осмотре проверяют готовность инженерных систем зданий и сооружений к эксплуатации и устанавливают объемы работ по подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период, уточняют объемы ремонтных работ по инженерным системам зданий и сооружений.

6.11 При подготовке зданий к эксплуатации в осенне-зимний период выполняют следующие виды работ: проверка водосточных, тепловых и канализационных труб, подготовка к эксплуатации, их ремонт либо замена.

6.12 Периодичность проведения плановых осмотров элементов инженерных систем зданий и сооружений регламентируется нормами.

При проведении частичных осмотров должны быть определены неисправности, которые могут быть устранены в течение времени, отводимого на осмотр.

Выявленные неисправности, которые препятствуют нормальной эксплуатации, устраняют в сроки, указанные в нормах.

6.13 Система технического обслуживания, ремонта и санитарного содержания инженерных систем зданий и сооружений представляет собой комплекс взаимосвязанных организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение сохранности и бесперебойного функционирования инженерных систем зданий и сооружений.

Эта система должна включать материальные, трудовые и финансовые ресурсы, а также необходимую нормативную и техническую документацию.

Техническое обслуживание должно проводиться постоянно в течение всего периода эксплуатации зданий и сооружений.

6.14 Общие осмотры инженерных систем жилых зданий должны осуществляться комиссиями в составе представителей местных исполнительных органов, генерального подрядчика и органов управления объектом кондоминиума.

Общие осмотры инженерных систем административных зданий должны производиться комиссией в составе главного инженера (инженера по эксплуатации) организации, ответственной за эксплуатацию здания, техника-смотрителя (коменданта).

В необходимых случаях в комиссии могут включаться специалисты-эксперты и представители ремонтно-строительных организаций.

6.15 Частичные осмотры инженерных систем жилых зданий должны проводиться работниками органов управления объектом кондоминиума, а инженерных систем административных зданий – работниками службы эксплуатации соответствующей организации (учреждения).

6.16 Результаты осмотров следует отражать в документах по учету технического состояния инженерных систем здания (журналах учета технического состояния, специальных карточках и др.) в соответствии с приложениями Б, В, Г, Д и Е.

В этих документах должны содержаться: оценка технического состояния инженерных систем зданий и сооружений и их элементов, выявленные неисправности, места их нахождения, причины, вызвавшие эти неисправности, а также сведения о выполненных при осмотрах ремонтах.

6.17 В органах управления объектом кондоминиума следует вести учет заявок проживающих и арендаторов на устранение неисправностей элементов инженерных систем жилых зданий.

Организации, ответственные за эксплуатацию административных зданий, устанавливают соответствующий порядок ведения учета и устранения неисправностей.

6.18 Для централизованного управления инженерными системами и оборудованием зданий и сооружений (лифтами, системами отопления, горячего водоснабжения, отопительными котельными, бойлерными, центральными тепловыми

пунктами, элеваторными узлами, системами пожаротушения и дымоудаления, освещением лестничных клеток и др.), а также для учета заявок на устранение неисправностей элементов здания следует создавать диспетчерские службы.

Диспетчерские службы должны оснащаться современными техническими средствами автоматического контроля и управления.

6.19 В составе затрат на техническое обслуживание инженерных систем зданий и сооружений должен предусматриваться резерв средств для выполнения аварийных работ.

Для централизованного устранения неисправностей и аварий, возникающих в жилищном фонде и в административных зданиях, должны создаваться городские аварийно-технические службы.

Следует обеспечивать взаимодействие аварийной и диспетчерской (объединенной диспетчерской) служб, а также служб, выполняющих текущий ремонт.

6.20 Планирование технического обслуживания инженерных систем зданий и сооружений должно осуществляться путем разработки годовых и квартальных планов-графиков работ по техническому обслуживанию.

7 Регламентные работы и планово-предупредительный ремонт

7.1 Текущий ремонт инженерных систем зданий и сооружений должен проводиться с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию зданий и сооружений с момента завершения его строительства (капитального ремонта) до момента постановки на очередной капитальный ремонт (реконструкцию).

При этом должны учитываться природно-климатические условия, конструктивные решения, техническое состояние и режим эксплуатации зданий и сооружений.

7.2 Текущий ремонт инженерных систем зданий и сооружений должен выполняться по утвержденным годовым сметам (планам), на основании разработанной ответственными специалистами оценочной описи. Опись работ по текущему ремонту составляется по результатам предварительного осмотра зданий. Выполнение ремонтных работ ведется по графику, соответствующему плану финансирования.

7.3 Приемка законченного текущего ремонта инженерных систем зданий и сооружений должна осуществляться по акту комиссии из представителей местных исполнительных органов (жилищной инспекции), генерального подрядчика и органов управления объектом кондоминиума.

Приемка законченного текущего ремонта инженерных систем административных зданий должна осуществляться комиссией в составе представителей организации, ответственной за эксплуатацию административных зданий и генерального подрядчика.

7.4 Капитальный ремонт должен включать устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых инженерных систем зданий и сооружений.

При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация инженерных систем зданий и сооружений: увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования.

7.5 При реконструкции зданий и сооружений, исходя из сложившихся градостроительных условий и действующих норм проектирования, помимо работ, выполняемых при капитальном ремонте, могут осуществляться:

- изменение планировки помещений, возведение надстроек, встроек, пристроек, а при наличии необходимых обоснований – их частичная разборка;
- повышение уровня инженерного оборудования, включая реконструкцию наружных сетей (кроме магистральных);
- улучшение архитектурной выразительности зданий и сооружений, а также благоустройство прилегающих территорий.

7.6 Периодичность проведения капитального ремонта и реконструкции инженерных систем зданий и сооружений должно производиться в порядке, определенном СН РК 1.04-26, на основании данных о потребности в капитальном ремонте и реконструкции.

7.7 Балансовая стоимость реконструируемых инженерных систем зданий и сооружений должна определяться как сумма произведенных затрат на их реконструкцию и восстановительной стоимости сохраняемых частей (элементов), включая оборудование. Результаты проведенных ремонтов или реконструкции должны отражаться в соответствующем журнале.

7.8 Определение стоимости капитального ремонта и реконструкции инженерных систем зданий и сооружений должно осуществляться на основе действующей сметно-нормативной базы.

Договорная цена каждого объекта ремонта и реконструкции должна определяться на основе сметы, составляемой по установленным соответственно для капитального ремонта и реконструкции ценам, нормам, тарифам и расценкам с учетом научно-технического уровня, эффективности, качества, сроков выполнения работ и других факторов.

В сметах необходимо предусматривать накладные расходы, прочие работы и затраты.

7.9 Разработка проектно-сметной документации на капитальный ремонт и реконструкцию инженерных систем зданий и сооружений должна предусматривать:

- проведение технического обследования, определение физического и морального износа инженерных систем зданий и сооружений;
- составление проектно-сметной документации для всех проектных решений по функциональному назначению инженерных систем зданий и сооружений;
- разработку проекта организации капитального ремонта и реконструкции и проекта производства работ.

7.10 Утверждение и переутверждение проектно-сметной документации на капитальный ремонт и реконструкцию инженерных систем зданий и сооружений должно осуществляться в установленном законодательством порядке собственниками зданий и сооружений (для жилых зданий – общим собранием собственников квартир (помещений)).

7.11 Интервал времени между утверждением проектно-сметной документации и началом ремонтно-строительных работ не должен превышать 3 лет (36 месяцев).

В соответствии с пунктом 7 статьи 60 Закона Республики Казахстан от 16 июля 2001 года № 242 «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» проектная (проектно-сметная) документация, по которой в течение

трех и более лет после окончания ее разработки не начато строительство, считается устаревшей и может быть использована для реализации только после проведения новой экспертизы и переутверждения в установленном законодательством порядке.

7.12 Устаревшие проекты должны перерабатываться по заданиям заказчиков с целью доведения их технического уровня до современных требований и переутверждаться в порядке, установленном для утверждения вновь разработанных проектов, в соответствии с СН РК 1.04-01.

7.13 Эффективность капитального ремонта и реконструкции инженерных систем зданий и сооружений должна определяться сопоставлением получаемых экономических и социальных результатов с затратами, необходимыми для их достижения.

При этом экономические результаты должны выражаться в устранении физического износа и экономии эксплуатационных расходов, а при реконструкции – также в увеличении площади, объема предоставляемых услуг, пропускной способности и т.п.

7.14 Социальные результаты должны выражаться в улучшении жилищных условий собственников квартир и условий выполнения функциональных обязанностей для работников организаций, располагающихся в административных зданиях, условий работы обслуживающего персонала, повышении качества и увеличении объема услуг.

7.15 Выполнение капитального ремонта и реконструкции инженерных систем зданий и сооружений должно производиться с соблюдением действующих правил организации, производства и приемки ремонтно-строительных работ, правил охраны труда и противопожарной безопасности.

7.16 Организационные формы управления ремонтно-строительным производством, методы планирования производственно-хозяйственной деятельности ремонтно-строительных организаций, принципы хозяйственного расчета, формы и методы организации производства, труда, материально-технического снабжения, учета и отчетности в ремонтно-строительных организациях должны устанавливаться аналогично с капитальным строительством с учетом специфики ремонтно-строительного производства.

7.17 Расчеты за выполненные работы по капитальному ремонту и реконструкции инженерных систем зданий и сооружений должны осуществляться за полностью законченные и сданные заказчику объекты или комплексы работ, предусмотренные договором подряда и учтенные годовыми планами.

По административным зданиям допускается также осуществлять расчеты за технологические этапы.

7.18 Потребность в материально-технических ресурсах для технического обслуживания, ремонта и реконструкции инженерных систем зданий и сооружений должна быть в пределах установленных законодательством и действующими нормативно-техническими документами норм расхода материальных ресурсов.

7.19 Затраты по техническому обслуживанию и текущему ремонту инженерного и технологического оборудования зданий и сооружений должна производиться по смете эксплуатационных расходов.

Указанные затраты должны предусматриваться в пределах, обеспечивающих эффективную эксплуатацию.

8 Порядок реагирования на экстренные и внеплановые ситуации

8.1 Для управления и контроля за техническим состоянием жилищного фонда создаются объединенные диспетчерские службы (ОДС) или районные диспетчерские службы (РДС) на микрорайоны или группы домов.

Для каждой ОДС устанавливается перечень объектов диспетчеризации и контролируемых параметров инженерного оборудования.

8.2 Средства автоматизации и диспетчеризации инженерных систем зданий и сооружений, средства связи, контрольно-измерительные приборы (КИП) и счетчики должны устанавливаться в соответствии с инструкцией завода-изготовителя по проектам, выполненным специализированной организацией, и обеспечивать соответственно поддержание заданных режимов работы инженерного оборудования, своевременную подачу сигналов о нарушениях режимов работы или аварий, проводить измерение параметров работы оборудования для визуального или автоматического контроля его работы, надежную связь нанимателей, арендаторов и собственников приватизированных жилых помещений с диспетчерской, а также диспетчерской со службами по техническому обслуживанию и аварийными службами.

8.3 Объединенные диспетчерские службы (ОДС) должны вести в специальных журналах учет заявок на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования в квартирах, строительных конструкциях и других элементах зданий, контролировать их по срокам и качеству выполнения (приложения Б и В).

8.4 Заявки на неисправность инженерного оборудования или конструкций должны рассматриваться в день их поступления, не позднее чем на следующий день должно быть организовано их устранение.

В тех случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время или запчасти, которых в данный момент нет в наличии, необходимо о принятых решениях сообщить заявителю.

Аналогичные меры должны быть приняты и по заявкам, полученным по телефону или через систему диспетчерской связи.

Приложение А
(информационное)

Типовой договор
на сервисное обслуживание инженерных систем зданий и сооружений

г. _____ «____» _____ 20 ____ г.

_____, именуемое(ая) в дальнейшем
(орган управления объектом кондоминиума)
Заказчик, в лице _____,
(должность, фамилия, имя, отчество)
действующего на основании _____, с одной
стороны, и _____,
_____, именуемое(ая) в
дальнейшем Исполнитель,
в лице _____,
(должность, фамилия, имя, отчество)
действующего на основании _____,
(Устава, Положения)
с другой стороны, заключили данный договор о нижеследующем.

1 Предмет договора

1.1 Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя сервисное обслуживание _____ зданий и сооружений, находящихся на балансе Заказчика, в части ниже перечисленных инженерных систем зданий и сооружений:

центрального отопления и горячего водоснабжения;
холодного водоснабжения, противопожарного водопровода;
канализации;
водоотведения.

1.2 Сервисное обслуживание инженерных систем зданий и сооружений по договору предусматривает:

локализацию аварийных повреждений;
выполнение работ (по постоянной или временной схеме) по восстановлению функционирования поврежденных инженерных систем зданий и сооружений.

1.3 Сервисное обслуживание по настоящему договору осуществляется по вызову Заказчика с «____» _____ часов до «____» _____ часов.

1.4 Перечень обязательных работ по сервисному обслуживанию включает в себя:

- повреждения трубопроводов инженерных систем зданий и сооружений во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;
- выходы из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры

инженерных систем зданий и сооружений во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем;

- засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений;

- поступление воды в жилые и вспомогательные помещения;

- выход из строя оборудования вводно-распределительных устройств, повреждения электрических кабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире.

1.5 Стороны в своей деятельности руководствуются законодательством Республики Казахстан.

2 Права и обязанности сторон

2.1 Заказчик обязан:

2.1.1 В месячный срок после заключения настоящего договора ознакомить Подрядчика с технической документацией, необходимой для проведения работ по устранению аварий на указанных в пункте 1.1 настоящего договора инженерных систем зданий и сооружений.

2.1.2 Передать Подрядчику адреса, номера служебных и домашних телефонов ответственных работников Заказчика, уполномоченных принимать решения по вопросам, зависящим от Заказчика.

2.1.3 Ознакомить персонал ремонтно-эксплуатационных предприятий с условиями настоящего договора.

2.2 Заказчик в период действия настоящего договора обеспечивает:

2.2.1 Наличие в диспетчерской (ОДС) исполнительных схем инженерных систем зданий и сооружений, находящихся на балансе Заказчика.

2.2.2 Доступ Подрядчика во все помещения, в том числе в закрытые помещения и помещения, сдаваемые в аренду, для выполнения работ согласно пункту 1.4 настоящего договора и возможность локализации аварийного повреждения.

2.2.3 Немедленное информирование Подрядчика о возникновении аварий и принятых собственными силами мерах по их устранению, а также непрерывную круглосуточную работу диспетчерской службы.

2.2.4 Возможность проезда аварийных машин и других технических средств к местам аварий, исправную работу световых указателей наименования улиц и номеров домов на обслуживаемой территории.

2.2.5 Соблюдение действующих нормативных технических требований в части исправного состояния запорной арматуры и отключающих устройств, содержания в закрытом состоянии крышек ревизий и прочисток канализационного трубопровода.

2.2.6 Регулярную очистку от земли, снега и наледи крышек колодцев, в также содержание их в исправном состоянии.

2.2.7 Подтверждение представителем Заказчика или диспетчером ОДС в отчетных документах Подрядчика состава и объема выполненных работ непосредственно после их выполнения.

2.8 Привлекать представителей Подрядчика при рассмотрении жалоб и заявлений граждан по работам, выполненным или выполняемым Подрядчиком в рамках настоящего

договора.

2.2.9 Информировать Подрядчика об изменении нормативно-технических требований к сервисному обслуживанию инженерных систем зданий и сооружений.

2.3 Подрядчик обязан:

2.3.1 Выехать на аварийный объект в течение 30 минут после получения вызова от диспетчерской службы или ответственных исполнителей работников Заказчика. В случае получения сообщения об аварии от граждан уведомить об этом диспетчерскую службу Заказчика.

2.3.2 Провести на аварийном объекте в нормативные сроки работы, предусмотренные пунктом 1.4. настоящего договора, согласно правилам технической эксплуатации жилищного фонда.

2.3.3 Вызвать при необходимости на аварийный объект ответственных работников Заказчика.

2.3.4 Принимать участие в работе по выявлению и документальному подтверждению причин аварийных ситуаций.

2.3.5 Информировать Заказчика о ходе и результатах работ, предоставлять по запросам Заказчика требуемую информацию, непосредственно связанную с предметом настоящего договора.

2.3.6 Вести по установленной форме учет выполненных работ по сервисному обслуживанию, финансовую и бухгалтерскую документацию, своевременно представлять Заказчику отчетную документацию и акты сдачи-приемки работ.

2.4 Заказчик имеет право:

2.4.1 Проводить плановые и внеплановые обследования и проверки результатов выполнения Подрядчиком порученных работ на предмет соответствия требованиям настоящего договора, требованиям государственных стандартов, строительных норм и правил, санитарных правил и норм, других нормативно-технических документов.

2.4.2 При выявлении недостатков в работе Подрядчика требовать от Подрядчика:

- безвозмездного устранения недостатков, возникших по вине Подрядчика;
- возмещения расходов по устранению этих недостатков, если устранение производилось силами третьих лиц и оплачивалось за счет Заказчика;
- возмещения вреда, причиненного жилищному фонду, имуществу Заказчика, третьим лицам или их имуществу, если они предоставят Заказчику право защищать их интересы, возникшего из-за невыполнения или несвоевременного выполнения Подрядчиком своих обязательств по настоящему договору, или вреда, причиненного работниками Подрядчика в процессе осуществления деятельности в соответствии с условиями настоящего договора.

2.5 Подрядчик имеет право:

2.5.1 Самостоятельно определять способ выполнения порученных ему работ и численность необходимого для этого персонала.

2.5.2 Информировать Заказчика о неисправностях в инженерных системах или недостатках в организации эксплуатации жилых зданий, затрудняющих сервисное обслуживание внутридомовых систем инженерного оборудования.

3 Срок и условия действия договора

3.1 Настоящий договор заключается на срок с «___» _____ 20___ г. до «___» _____ 20___ г. и вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами.

Договор считается продленным, если за месяц до окончания срока ни одна из сторон письменно не заявит другой стороне об отказе от договора или его пересмотра.

3.2 Сервисное обслуживание начинается после подписания договора.

4 Стоимость работ и порядок расчетов сторон

4.1 Стоимость сервисного обслуживания указанных в пункте 1.1 настоящего договора систем инженерного оборудования определяется исходя из согласованных с Заказчиком размеров обслуживаемого жилищного фонда - _____ тыс. кв. м общей площади, утвержденных местным исполнительным органом (акиматом) тарифов на работы сервисного обслуживания на 1 кв. м общей площади жилищного фонда, и составляет _____ (_____) тенге, в том числе НДС - _____ тенге, в соответствии с расчетом стоимости работ, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

4.2 Подрядчик ежемесячно не позднее 1 числа месяца, следующего за отчетным периодом, оформляет с Заказчиком акт сдачи-приемки работ по сервисному обслуживанию, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора, на основании которого устанавливается фактический объем работ.

4.3 После подписания акта сдачи-приемки работ Заказчик не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным периодом, осуществляет оплату работ Подрядчика по настоящему договору перечислением средств на расчетный счет Подрядчика.

5 Ответственность сторон

5.1 Имущественная ответственность сторон по настоящему договору устанавливается в соответствии с действующим законодательством.

5.2 При нарушении Заказчиком предусмотренных пунктом 4.3 настоящего договора сроков оплаты работ Заказчик выплачивает пени в размере 0,5 процента от суммы платежа (пункт 4.1) за каждый день просрочки сверх установленного срока.

5.3 При отсутствии на аварийном объекте ответственного работника Заказчика при их вызове Подрядчиком (пункт 2.3.4), а также при несоблюдении других условий, предусмотренных пунктом 2.2 настоящего договора, Подрядчик вправе с привлечением свидетелей оформить протокол для взыскания с Заказчика в установленном порядке неустойки в размере 1 % от месячной стоимости сервисного обслуживания данного объекта.

5.4 При несвоевременном выезде аварийной бригады или прибытии на объект с опозданием (пункт 2.3.1), подтвержденном совместным Заказчиком и Подрядчиком протоколом или Заказчиком с привлечением собственников помещений (квартир), Подрядчик выплачивает Заказчику неустойку в размере 2 % от месячной стоимости сервисного обслуживания данного объекта.

Кроме того, за каждые следующие 0,5 часа опоздания Подрядчик выплачивает Заказчику неустойку в размере 1 от месячной стоимости сервисного обслуживания данного объекта.

5.5 При неисполнении (полностью или частично) условий настоящего договора Подрядчик на основании протокола, оформленного Заказчиком, в том числе с привлечением собственников помещений (квартир), выплачивает Заказчику неустойку в размере одинарной месячной стоимости сервисного обслуживания данного объекта.

Заказчик также вправе предъявить Подрядчику требования о возмещении материального ущерба от неликвидированной аварийной ситуации или аварий, возникших в результате неправильных действий Подрядчика, а также о покрытии убытков от уплаты штрафных санкций, связанных с невыполнением Подрядчиком своих обязательств по договору, надзорным органом.

5.6 Дефекты, допущенные Подрядчиком при выполнении работ, а также другие факты (повторный вызов и пр.), свидетельствующие о низком качестве работ (возобновление имевшей место аварийной ситуации и др.), зафиксированные в ежемесячных актах сдачи-приемки работ по сервисному обслуживанию и других официальных документах, Подрядчик устраняет бесплатно.

5.7 Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.8 Подрядчик не несет материальной ответственности и не возмещает Заказчику убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник в результате:

а) стихийных бедствий:

- пожара (возникшего не по вине Подрядчика и не из-за нарушения им своих обязательств по настоящему договору);

- наводнения;

- других стихийных бедствий, не характерных для данной местности и произошедших по не зависящим от Сторон причинам;

б) умышленных действий лиц, проживающих или использующих жилищный фонд, нежилые помещения, входящие в его состав, инженерные системы и прилегающие территории;

в) грубой неосторожности лиц, указанных в пункте б) настоящего пункта;

г) аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Исполнителя, и при невозможности последнего устранить причины, вызвавшие эти аварии;

д) гражданских волнений, забастовок, военных действий и т.п.

5.9 Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

6 Порядок разрешения споров

6.1 Все споры, возникшие при исполнении настоящего договора, стороны будут решать путем переговоров.

6.2 Каждая из сторон обязуется рассматривать претензию другой стороны в течение 10 дней со дня ее поступления и принимать необходимые меры к ее урегулированию.

6.3 Споры по договору рассматриваются в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

6.4 При невыполнении одной из сторон условий настоящего договора другая сторона вправе отказаться от выполнения договорных обязательств и расторгнуть в одностороннем порядке договор, предупредив об этом другую сторону в письменной форме за один месяц.

7 Прочие условия

7.1 Заказчик не имеет права квалифицировать работу Подрядчика как неудовлетворительную, если он не произвел осмотра аварийного объекта по окончании работ Подрядчика.

7.2 Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Республики Казахстан.

7.3 При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и придомовых территорий, правилами безопасности в газовом хозяйстве, иными нормативными и законодательными актами Республики Казахстан, регулирующими вопросы сервисного обслуживания инженерных систем зданий и сооружений.

7.4 Если после заключения настоящего договора в законодательном порядке будут приняты какие-либо нормативные акты, устанавливающие иные, чем предусмотренные договором, права и обязанности Сторон, продолжают действовать положения настоящего договора, за исключением случаев, когда в этих нормативных актах будет прямо установлено, что их действие распространяется на отношения, возникшие в результате ранее заключенных договоров.

7.5 Данный документ является полным текстом договора и после его заключения любые иные ранее имевшиеся договоренности, соглашения и заявления Сторон устного или письменного характера, все предшествующие переговоры и переписка, противоречащие условиям настоящего договора, теряют свою юридическую силу.

7.6 Настоящий договор составлен на _____ листах в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

7.7 К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1. Расчет стоимости работ по сервисному обслуживанию

инженерных систем зданий и сооружений.

Приложение № 2. Акт сдачи-приемки выполненных работ по сервисному обслуживанию инженерных систем зданий и сооружений.

8 Юридические адреса и подписи сторон

Заказчик

Подрядчик

Приложение Б
(информационное)

Журнал
оперативный диспетчерский

Начат: _____

Окончен: _____

Дата	Время поступ ления заявки	Адрес аварии, характер истика аварии	Время выезда аварийн ой бригады	Время начала работ	Состав работы, замечания, нарушения	Код вида работ	Время оконча ния работ	Испол нитель	Приме чание	Расход матери алов
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Приложение В
(информационное)

Журнал
аварийно-восстановительных работ

Начат: _____

Окончен: _____

Дата и время	Ф.И.О., должность лица, отдавшего распоряжение	Место проведения работ	Ф.И.О. исполнителя	Дневное задание	Примечание
-----------------	---	------------------------------	-----------------------	--------------------	------------

Приложение Г
(информационное)

Журнал
учета средств пожаротушения

Начат: _____

Окончен: _____

Присвоенный номер	Марка огнетушителя	Место установки огнетушителя	Дата перезарядки огнетушителя	Срок следующей перезарядки	Должность, Ф.И.О. и подпись ответственного лица
1	2	3	4	5	6

Отметка о просушке полотна и внешнем осмотре

Дата	Лицо, проводившее просушку и осмотр		Дата следующей просушки	Примечание
	Ф.И.О.	Подпись		

Отметка о перемотке льняных рукавов гидранта на новую складку

Дата	Лицо, проводившее перемотку		Дата следующей перемотки	Примечание
	Ф.И.О.	Подпись		

Приложение Д
(информационное)

Журнал
регистрации несчастных случаев на производстве

Начат: _____

Окончен: _____

№ п/п	Дата и время несчастного случая (в быту, по пути следования с работы, на работу)	Ф.И.О. пострадавшего, год рождения, общий стаж работы	Профессия (должность) пострадавшего	Место, где произошел несчастный случай на производстве
----------	--	---	-------------------------------------	--

Вид происшествия, приведшего к несчастному случаю (по классификатору) на производстве	Описание обстоятельств, при которых произошел несчастный случай на производстве	№ Акта о несчастном случае на производстве по форме Н-1 и дата его утверждения	Последствия несчастного случая на производстве (количество дней нетрудоспособности, инвалидный, смертельный исход)	Принятые меры по устранению причин несчастного случая на производстве
---	---	--	--	---

Приложение Е
(информационное)

Журнал
трехступенчатого контроля за состоянием охраны труда, техники безопасности
и производственной санитарии

Начат: _____

Окончен: _____

Номер ступени	Дата проверки	Отмеченные недостатки и нарушения по охране труда
---------------	---------------	---

Лицо, ответственное за устранение отмеченных нарушений	Срок устранения	Ф.И.О. контролирующего	Подпись контролирующего	Дата устранения нарушений	Подпись ответственного за устранение нарушений
--	--------------------	---------------------------	----------------------------	---------------------------------	---

Библиография

[1] РД 122.04.181-03. Инструкция по организации технического обслуживания и ремонта оборудования, зданий и сооружений электростанций, тепловых и электрических сетей.

[2] СН РК 4.02-17-2005. Проектирование тепловых пунктов. Астана: Комитет по делам строительства и ЖКХ МИИТ РК, 2005.

[3] СН РК 4.02-103-2002. Проектирование автономных источников теплоснабжения. Астана: Комитет по делам строительства и ЖКХ МИИТ РК, 2002.

[4] СН РК 2.04-01-2009. Нормы теплотехнического проектирования гражданских и промышленных зданий (сооружений) с учетом энергосбережения.

[5] ГОСТ 36-68-82 Тепловые сети. Режимная наладка систем централизованного теплоснабжения.

[6] Методические указания по подготовке предприятия к работе в отопительном сезоне. РФ, г. Хабаровск. 2001 г.

[7] Методика по проведению гидравлических испытаний на прочность и плотность тепловых сетей, тепловых пунктов и систем теплоснабжения, находящихся на балансе потребителей. РФ, г. Хабаровск, 2000.

[8] Понятийный словарь терминов, употребляемых в жилищно-коммунальном хозяйстве, утвержденный приказом Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 10.01.2012 г. № 4.

[9] СНиПРК 1.01-32-2005 «Строительная терминология».

**БЕЛГІ ҮШІН
ДЛЯ ЗАМЕТОК**

Нормативті техникалық құжат «Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын жаңғырту мен дамытудың қазақстандық орталығы» акционерлік қоғамымен басып шығарылған

Нормативно-технический документ разработан Акционерным обществом «Казахстанский центр модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства»

УДК

Ключевые слова: инженерные системы, здания и сооружения, обслуживание, ремонт, эксплуатация

Ресми басылым

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ Өңірлік даму министрлігі
Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық
істері комитеті

ҒИМАРАТТАР МЕН ҚҰРЫЛЫСТАРДЫҢ ИНЖЕНЕРЛІК ЖҮЙЕЛЕРІНЕ
СЕРВИСТІК ҚЫЗМЕТ КӨРСЕТУДІ ҰЙЫМДАСТЫРУ ҚАҒИДАСЫ

Басылымға жауаптылар:

Компьютерлік беттеу:

Басуға _____ 2013 ж. қол қойылды. Пішімі 60 x 84 ¹/₈.

Қарпі: Times New Roman. Шартты баспа табағы 2,1.

Тараламы _____ дана. Тапсырыс № _____.

«Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын жаңғырту мен дамытудың
қазақстандық орталығы» акционерлік қоғамы
010000, Астана қаласы, Сығанақ көшесі, 29
Тел./факс: +7 (7172) 99 94 71 – қабылдау бөлмесі

Официальное издание

КОМИТЕТ ПО ДЕЛАМ СТРОИТЕЛЬСТВА И
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА МИНИСТЕРСТВА
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

ПРАВИЛА ОРГАНИЗАЦИИ СЕРВИСНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ
ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Ответственные за выпуск:

Набор и компьютерная верстка:

Подписано в печать _____ 2013 г. Формат 60 x 84 ¹/₈

Гарнитура: Times New Roman. Усл. печ. л. 2,1

Тираж _____ экз. Заказ № _____

АО «Казахстанский центр модернизации и развития
жилищно-коммунального хозяйства»
010000, г. Астана, ул. Сығанақ, 29
Тел./факс: +7 (7172) 99 94 71 – приемная