

Памятка по содержанию и ремонту внутридомовых вентиляционных каналов и дымоходов

Вентиляционные каналы и дымоходы являются общим имуществом многоквартирного дома.

Содержание общего имущества должно обеспечивать безопасность жизни и здоровья граждан (ст.161 ЖК РФ), для этого Правительством РФ приняты обязательные к исполнению нормативные правовые акты в сфере управления и эксплуатации жилфонда*.

Для безопасного использования и содержания дымовых и вентиляционных каналов многоквартирных домов управляющая компания или специализированная организация (при непосредственной форме управления) должны обеспечить:

1) проверку состояния дымовых и вентиляционных каналов и при необходимости их очистку: не реже 3 раз в год (не позднее чем за 7 календарных дней до начала отопительного сезона, в середине отопительного сезона и не позднее чем через 7 дней после окончания отопительного сезона); а также при отсутствии тяги, выявленной в процессе эксплуатации;

2) устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

3) содержание в технически исправном состоянии вентиляционные каналы и дымоходы;

4) исправное состояние оголовков дымовых и вентиляционных каналов и отсутствие деревьев, создающих зону ветрового подпора;

5) замену отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробок, шахт, камер, воздухопроводов;

6) ремонт и замена дефлекторов, оголовков труб;

7) ремонт и наладку систем дымоудаления;

8) другие виды работ в соответствии с нормативными актами*.

Выполнение вышеуказанных работ входит в статью содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (статьи 36, 39, пункт 2 части 1 статьи 154 ЖК РФ).

Управляющей компании необходимо заключить договор со специализированной организацией либо получить лицензию на обслуживание и ремонт дымовых и вентиляционных каналов.

Если после выполнения вышеперечисленных работ работоспособность вентиляционных и дымовых каналов не восстановлена, управляющая компания должна разработать план восстановительных мероприятий, который представит собственникам помещений для принятия решения об увеличении платы за содержание жилого помещения и проведения восстановительных мероприятий.

В случае неприятия собственниками помещений решения об увеличении платы за жилое помещение на проведение восстановительных мероприятий подача газа в дом будет остановлена газовой службой.

Управляющая компания несет ответственность за выполнение всех вышеперечисленных работ, а при непосредственной форме управления – ответственность возлагается на жителей.

*При любой форме управления многоквартирным домом его содержание должно осуществляться с соблюдением следующих актов:

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491;

Правила пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410;

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утвержденный постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290;

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170;

ВСН 58-88(р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Госкомархитектуры от 23.11.1988 № 312.