

4.1

Каким образом и как часто должна проводиться промывка системы отопления? Должны ли жильцы за это платить?

В соответствии с ч.2 ст.162 Жилищного Кодекса РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая компания) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме. К общему имуществу многоквартирного дома относятся инженерные сети отопления, водоснабжения и водоотведения, т.е. промывка радиаторов внутри квартиры проводится на платной основе, все остальное входит в плату за содержание общего имущества в многоквартирном доме (тех.обслуживание). В соответствии с 5.2.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда эксплуатация системы центрального отопления жилых домов должна обеспечивать: поддержание оптимальной (не ниже допустимой) температуры воздуха в отапливаемых помещениях; равномерный прогрев всех нагревательных приборов; немедленное устранение всех видимых утечек воды; наладка системы отопления, ликвидация излишне установленных отопительных приборов и установка дополнительных в отдельных помещениях, отстающих по температурному режиму.

В соответствии с 5.2.10 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда промывка систем теплоснабжения должна производиться ежегодно после окончания отопительного периода, а также монтажа, капитального ремонта, текущего ремонта с заменой труб (в открытых системах до ввода в эксплуатацию системы также должны быть подвергнуты дезинфекции). Системы промываются водой в количествах, превышающих расчетный расход теплоносителя в 3–5 раз, при этом должно достигаться полное осветление воды. При проведении гидropневматической промывки расход воздушной смеси не должен превышать 3–5-кратного расчетного расхода теплоносителя. Для промывки используется водопроводная или техническая вода. Подключение систем, не прошедших промывку, а в открытых системах — промывку и дезинфекцию, не допускается.

Согласно п.5.2.17 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда надежная эксплуатация систем водяного отопления должна обеспечиваться проведением следующих работ: детальный осмотр разводящих трубопроводов — не реже одного раза в месяц; детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы (насосы, магистральная запорная арматура, контрольно-измерительная аппаратура, автоматические устройства) — не реже одного раза в неделю; систематическое удаление воздуха из системы отопления; промывка грязевиков. Необходимость промывки следует устанавливать в зависимости от степени загрязнения, определяемой по перепаду давлений на манометре до и после грязевиков; повседневный контроль за температурой и давлением теплоносителя.