**Что обязана делать управляющая компания при подготовке к отопительному сезону?**

После завершения очередного отопительного сезона управляющие компании, товарищества собственников жилья, ресурсоснабжающие организации в соответствии с п. 5.1.3 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 20003 г № 170 проводят весенне-осенние осмотры и планово-предупредительные ремонты системы отопления в зоне своей ответственности.

В силу п. 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества

Управляющие компании, товарищества собственников жилья должны осмотреть общее имущество дома, составить план ремонтных работ, выполнить запланированные работы в весенне-летний период. Приказом Минэнерго России от 12.03.2013 № 103 утверждены Правила оценки готовности к отопительному периоду и требования по готовности к отопительному периоду для потребителей тепловой энергии, которые включают в себя:

1. устранение выявленных в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы тепловых энергоустановок;
2. проведение промывки оборудования и коммуникаций теплопотребляющих установок;
3. разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению;
4. выполнение плана ремонтных работ и качество их выполнения;
5. состояние тепловых сетей, принадлежащих потребителю тепловой энергии;
6. состояние утепления зданий (чердаки, лестничные клетки, подвалы, двери) и центральных тепловых пунктов, а также индивидуальных тепловых пунктов;
7. состояние трубопроводов, арматуры и тепловой изоляции в пределах тепловых пунктов;
8. наличие и работоспособность приборов учета, работоспособность автоматических регуляторов при их наличии;
9. работоспособность защиты систем теплопотребления;
10. наличие паспортов теплопотребляющих установок, принципиальных схем и инструкций для обслуживающего персонала и соответствие их действительности;
11. отсутствие прямых соединений оборудования тепловых пунктов с водопроводом и канализацией;
12. плотность оборудования тепловых пунктов;
13. наличие пломб на расчетных шайбах и соплах элеваторов;
14. отсутствие задолженности за поставленные тепловую энергию (мощность), теплоноситель;
15. наличие собственных и (или) привлеченных ремонтных бригад и обеспеченность их материально-техническими ресурсами для осуществления надлежащей эксплуатации теплопотребляющих установок;
16. проведение испытания оборудования теплопотребляющих установок на плотность и прочность;

 17) надежность теплоснабжения потребителей тепловой энергии с учетом климатических условий в соответствии с критериями, приведенными в приложении № 3 к настоящими Правилами.

Паспорт готовности к отопительному периоду подписывается комиссией, созданной при органах местного самоуправления.

Все необходимые для безаварийного прохождения отопительного сезона мероприятия УК должны выполнить в межотопительный период.

Расходы на проведение работ по подготовке дома к отопительному сезону входят в статью «содержание общего имущества дома».

Не проведение управляющими организациями гидравлических испытаний, промывки и регулировки систем отопления является грубым нарушением лицензионных требований, за нарушение которых предусмотрен штраф до 300 тысяч рублей.

За повторное нарушение в течение 12 месяцев управляющая организация может лишиться права управлять одним или всеми многоквартирными домами.