

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ МИНИСТЕРСТВА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

*20 мая 2013 г. № 12*

**Об установлении перечня работ по техническому обслуживанию  
и периодичности их выполнения**

Изменения и дополнения:

Постановление Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 28 января 2016 г. № 1 (зарегистрировано в Национальном реестре - № 8/30858 от 20.04.2016 г.);

Постановление Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 30 июня 2017 г. № 10 (зарегистрировано в Национальном реестре - № 8/32226 от 14.07.2017 г.)

На основании пункта 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 29 апреля 2013 г. № 322 «О предоставлении полномочий на принятие нормативного правового акта» и подпункта 4.4 пункта 4 Положения о Министерстве жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 июля 2006 г. № 968 «Вопросы Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь», Министерство жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Установить перечень работ по техническому обслуживанию и периодичность их выполнения согласно приложению.

2. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

**Министр**

***А.В.Шорец***

*СОГЛАСОВАНО*

*Министр архитектуры  
и строительства  
Республики Беларусь*

*А.И.Ничкасов*

*08.05.2013*

*СОГЛАСОВАНО*

*Председатель  
Брестского областного  
исполнительного комитета*

*К.А.Сумар*

*03.05.2013*

*СОГЛАСОВАНО*

*Председатель  
Витебского областного  
исполнительного комитета*

*А.Н.Косинец*

*30.04.2013*

*СОГЛАСОВАНО*

*Председатель  
Гомельского областного  
исполнительного комитета*

*В.А.Дворник*

*03.05.2013*

*СОГЛАСОВАНО*

*Председатель*

*СОГЛАСОВАНО*

*Председатель*

Гродненского областного  
исполнительного комитета  
С.Б.Шапиро  
03.05.2013

Могилевского областного  
исполнительного комитета  
П.М.Рудник  
06.05.2013

СОГЛАСОВАНО  
Председатель  
Минского областного  
исполнительного комитета  
Б.В.Батура  
03.05.2013

СОГЛАСОВАНО  
Председатель  
Минского городского  
исполнительного комитета  
Н.А.Ладутько  
02.05.2013

Приложение  
к постановлению  
Министерства жилищно-  
коммунального хозяйства  
Республики Беларусь  
20.05.2013 № 12  
(в редакции постановления  
Министерства жилищно-  
коммунального хозяйства  
Республики Беларусь  
30.06.2017 № 10)

## ПЕРЕЧЕНЬ

### работ по техническому обслуживанию и периодичность их выполнения

№ п/п	Работы по техническому обслуживанию	Периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию
1	2	3
1	Поддержание в исправном и работоспособном состоянии инженерных систем, обеспечение установленных параметров и режимов их работы	
1.1	основные виды работ для системы отопления:	
1.1.1	проверка технического состояния системы отопления при общих осмотрах	2 раза в год
1.1.2	осмотр запорно-регулирующей арматуры в подвальных этажах (подвалах), подпольях, чердаках, технических этажах	2 раза в год
1.1.3	осмотр водоподогревателя (теплообменника)	1 раз в год
1.1.4	устранение незначительных неисправностей в системе отопления (промывка отопительных приборов, набивка сальников, укрепление теплоизоляции, восстановление теплоизоляции на отдельных участках трубопровода до 2 погонных метров (далее - п. м), очистка грязевика и фильтров, устранение течей трубопроводов, запорной арматуры, задвижек, водоподогревателя, восстановление окрасочного слоя оборудования (нанесение стрелок, маркировка) и другие работы)	по мере необходимости
1.1.5	профилактическое обслуживание запорно-регулирующей арматуры (притирка запорной арматуры, обслуживание трехходового крана, задвижек, замена прокладок, набивка сальников, разборка, осмотр, очистка воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры)	1 раз в год*
1.1.6	укрепление кронштейнов (опор) крепления отопительных приборов и трубопроводов	по мере необходимости
1.1.7	проверка работы приборов группового учета, систем автоматического регулирования расхода тепловой энергии, системы дистанционного съема показаний	в соответствии с графиками*

1.1.8	отключение системы центрального отопления	1 раз в год**
1.1.9	включение системы центрального отопления	1 раз в год
1.1.10	регулировка, промывка (кроме гидropневматической промывки) и наладка системы центрального отопления, гидравлическое испытание системы центрального отопления, в том числе водоподогревателя (теплообменника)	1 раз в год*
1.1.11	гидropневматическая промывка системы центрального отопления	1 раз в 4 года*
1.1.12	уплотнение сгонов без разборки	по мере необходимости*
1.1.13	отключение радиаторов при их течи	по мере необходимости*
1.1.14	ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	по мере необходимости*
1.1.15	отключение и включение отопления мест общего пользования	по мере необходимости
1.1.16	проверка групповых приборов учета тепловой энергии и контрольно-измерительных приборов с их снятием и установкой	в соответствии с требованиями изготовителя*
1.1.17	замена поврежденных участков трубопровода до 2 п. м	по мере необходимости
1.1.18	заполнение системы отопления	по мере необходимости
1.1.19	замена запорной арматуры, арматуры для развоздушивания системы отопления)	по мере необходимости
1.1.20	обслуживание расширительного бака	1 раз в год*
1.2	основные виды работ для системы вентиляции:	
1.2.1	проверка технического состояния системы вентиляции при общих осмотрах	2 раза в год
1.2.2	осмотр оголовков дымовых каналов	не менее 1 раза в месяц в зимнее время
1.2.3	проверка системы вентиляции с естественным побуждением на работоспособность	не менее 1 раза в год
1.2.4	проверка состояния (наличие тяги) и прочистка дымовых и вентиляционных каналов газовых отопительных котлов	1 раз в год*
1.2.5	проверка состояния (наличие тяги) и прочистка дымовых и вентиляционных каналов газовых водогрейных колонок	4 раза в год*
1.2.6	работы по проверке системы вентиляции чердаков	1 раз в год**
1.2.7	устранение незначительных неисправностей системы вентиляции чердаков	по мере необходимости
1.2.8	проверка состояния (наличие тяги) и прочистка дымовых каналов твердотопливных котлов	не менее 1 раза в год*
1.2.9	прочистка вентиляционных каналов	по мере необходимости
1.2.10	проверка эффективности работы механической вентиляции	1 раз в год
1.3	основные виды работ для внутридомовых систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации):	
1.3.1	проверка технического состояния систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации) при общих осмотрах	2 раза в год
1.3.2	осмотр запорно-регулирующей арматуры в подвальных этажах (подвалах), подпольях, чердаках, технических этажах при общих осмотрах	2 раза в год
1.3.3	осмотр водоподогревателя (теплообменника)	1 раз в год
1.3.4	устранение незначительных неисправностей в системах горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации) (замена прокладок в водопроводных (водоразборных) кранах, гибких шлангах, устранение засоров, набивка сальников, очистка фильтров, сифонов, укрепление теплоизоляции, восстановление теплоизоляции на отдельных участках трубопровода до 2 п. м, устранение течей трубопроводов, запорной арматуры, задвижек, водоподогревателя, сифонов, смесителей, гибких шлангов и другие работы (кроме работ в квартирах и жилых помещениях в общежитиях)	по мере необходимости*
1.3.5	гидравлическое испытание систем горячего и холодного водоснабжения, водоподогревателей (теплообменников) системы горячего водоснабжения	1 раз в год*
1.3.6	промывка систем горячего и холодного водоснабжения	по мере необходимости
1.3.7	проверка работы приборов группового учета холодного и горячего водоснабжения, тепловой энергии, системы автоматического регулирования тепловой энергии, системы дистанционного съема	в соответствии с графиками*

	показаний	
1.3.8	проверка исправности канализационных вытяжек	по мере необходимости
1.3.9	прочистка канализационных отступов и выпусков в канализационную сеть до первого канализационного колодца	по мере необходимости
1.3.10	консервация поливочных систем	1 раз в год*
1.3.11	расконсервирование поливочной системы	1 раз в год**
1.3.12	утепление наружных водоразборных кранов	1 раз в год*
1.3.13	профилактическое обслуживание запорно-регулирующей арматуры (притирка запорной арматуры, набивка сальников, замена прокладок в водопроводных кранах, обслуживание задвижек)	1 раз в год*
1.3.14	укрепление кронштейнов (опор) крепления трубопроводов (кроме работ в квартирах)	по мере необходимости
1.3.15	устранение течи канализационных стояков (заделка стыков цементным раствором (зачеканка раструба), замена уплотнительных колец, замена прокладок канализационных ревизий)	по мере необходимости*
1.3.16	уплотнение стогов без разборки	по мере необходимости*
1.3.17	ликвидация воздушных пробок	по мере необходимости*
1.3.18	поверка групповых приборов учета тепловой энергии и контрольно-измерительных приборов с их снятием и установкой	в соответствии с требованиями изготовителя*
1.3.19	осмотр водоразборных кранов в общежитиях (кроме работ в жилых помещениях)	1 раз в год
1.3.20	ремонт и замена арматуры смывных бачков в общежитиях (кроме работ в жилых помещениях)	по мере необходимости
1.3.21	регулировка смывных бачков в общежитиях (кроме работ в жилых помещениях)	по мере необходимости
1.3.22	замена отдельных фасонных частей системы канализации (тройников, пятерников и других) (кроме работ в квартирах и жилых помещениях в общежитиях)	по мере необходимости
1.3.23	ремонт и замена оголовков гибких шлангов душа и соединений к ним в общежитиях (кроме работ в жилых помещениях)	по мере необходимости
1.3.24	замена гибких шлангов и соединений к ним в общежитиях (кроме работ в жилых помещениях)	по мере необходимости
1.3.25	замена запорной арматуры, водопроводных (водозаборных) кранов (кроме работ в квартирах и жилых помещениях в общежитиях)	по мере необходимости
1.3.26	замена поврежденных участков трубопровода до 2 п. м	по мере необходимости
1.4	основные виды работ для системы электроснабжения:	
1.4.1	проверка технического состояния электротехнических устройств (кроме работ в квартирах) при общих осмотрах	2 раза в год
1.4.2	устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, расположенных во вспомогательных помещениях и фасадах зданий (протирка (чистка) и укрепление светильников (плафонов), выключателей, замена неисправных патронов в подвальных этажах (подвалах), подпольях, чердаках, технических этажах, лестничных площадках и посадочных площадках лифтовых холлов и других технических помещениях)	по мере необходимости
1.4.3	замена перегоревших электрических лампочек в светильниках, расположенных во вспомогательных помещениях и фасадах здания (в подвальных этажах (подвалах), подпольях, чердаках, технических этажах, лестничных площадках и посадочных площадках лифтовых холлов, тамбурах, коридорах и других вспомогательных помещениях)	по мере необходимости
1.4.4	обслуживание вводного, силового, распределительного и осветительного щита	2 раза в год
1.4.5	осмотр вводно-распределительного устройства	2 раза в год
1.4.6	осмотр поэтажных электрощитков	2 раза в год
1.4.7	осмотр электрощитовой	2 раза в год
1.4.8	проверка заземления оборудования (насосы, щитовые вентиляторы, поэтажные электрощитки)	1 раз в год
1.4.9	измерение сопротивления изоляции, измерение тока по фазам и проверка правильности выбора защитных устройств (предохранителей), проверка величины напряжения в различных	1 раз в год

	точках сети (кроме работ в квартирах)	
1.4.10	устранение незначительных неисправностей электропроводки (с заменой электропроводки до 2 п. м) (кроме работ в квартирах)	по мере необходимости
1.4.11	подтяжка провисшей электропроводки (кроме работ в квартирах)	по мере необходимости
1.4.12	закрытие (при необходимости с заменой запирающего устройства) открытых поэтажных распределительных электрощитов, шкафов, ящиков с домовым оборудованием	по мере необходимости
1.4.13	поверка групповых приборов учета расхода электрической энергии и трансформаторов тока	в соответствии с требованиями изготовителя*
1.4.14	измерение параметров заземляющих устройств	не реже 1 раза в 6 лет
1.4.15	обеспечение электробезопасности электроплит	1 раз в год
1.5	техническое обслуживание, за исключением ремонта, систем пожарной сигнализации, систем противодымной защиты, систем оповещения о пожаре и автоматических установок пожаротушения	1 раз в месяц
1.6	проверка технического состояния мусоропровода	1 раз в год
1.7	снятие показаний групповых приборов учета расхода воды и электрической энергии	1 раз в месяц
1.8	снятие показаний групповых приборов учета расхода тепла	ежедневно
1.9	снятие показаний контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров)	по мере необходимости
1.10	внешний осмотр отдельных элементов общедомовых инженерных систем, находящихся внутри квартиры и жилых помещениях в общежитиях	1 раз в год
1.11	основные виды работ для системы газоснабжения (кроме работ в квартирах):	
1.11.1	техническое обслуживание запорных устройств на газопроводах-вводах, вводных газопроводов, внутренних газопроводов до первого запорного устройства, установленного в квартирах, внутренних газопроводов и газоиспользующего оборудования в общежитиях с отключением от газораспределительной системы и испытанием на герметичность воздухом	1 раз в 10 лет
1.11.2	техническое обслуживание запорных устройств на газопроводах-вводах, вводных газопроводов, внутренних газопроводов до первого запорного устройства, установленного в квартирах, внутренних газопроводов и газоиспользующего оборудования в общежитиях без отключения от газораспределительной системы	через 5 лет после ввода в эксплуатацию, далее 1 раз в 10 лет
1.11.3	техническое обслуживание запорных устройств на газопроводах-вводах, вводных газопроводов и внутренних газопроводов многоквартирных жилых домов сроком эксплуатации свыше 20 лет (за исключением внутренних газопроводов, расположенных внутри квартир) без отключения от газораспределительной системы, в том числе устранение выявленных неисправностей (замена вышедших из строя участков газопроводов до 5 п. м, арматуры и другие работы)	1 раз в год
1.11.4	осмотр качества креплений внутридомовых газопроводов с устранением недостатков (крепление газопроводов)	1 раз в 5 лет при проведении работ, указанных в подпунктах 1.11.1 и 1.11.2 настоящего пункта, и в дальнейшем 1 раз в год при проведении работ, указанных в подпункте 1.11.3 настоящего пункта
1.11.5	осмотр покраски внутридомовых и вводных газопроводов с устранением недостатков (покраска)	1 раз в 5 лет при проведении работ, указанных в подпунктах 1.11.1 и 1.11.2 настоящего пункта, и в дальнейшем 1 раз в год при проведении работ, указанных в подпункте 1.11.3 настоящего пункта
1.11.6	осмотр уплотнений футляров газопроводов в местах пересечений стен и перекрытий с устранением недостатков (уплотнение футляров специальными материалами и оштукатуривание стен в местах прокладки газопровода и футляра)	1 раз в 5 лет при проведении работ, указанных в подпунктах 1.11.1 и 1.11.2 настоящего пункта, и в дальнейшем 1 раз в год при проведении работ,

		указанных в подпункте 1.11.3 настоящего пункта
1.11.7	техническое обслуживание газоиспользующего оборудования, установленного в общежитиях	4 раза в год
1.12	работы, выполняемые в порядке аварийного обслуживания:	
1.12.1	замена сгонов на трубопроводе	по мере необходимости
1.12.2	установка бандажей на трубопроводе	по мере необходимости
1.12.3	ликвидация засора канализации внутри строения (кроме работ в квартирах и жилых помещениях в общежитиях)	по мере необходимости
1.12.4	ликвидация засора канализационных труб (лежаков) до первого колодца	по мере необходимости
1.12.5	заделка свищей и зачеканка растресканных (кроме работ в квартирах)	по мере необходимости
1.12.6	замена трубопроводов локальными участками до 2 п. м (кроме работ в квартирах)	по мере необходимости
1.12.7	ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры	по мере необходимости
1.12.8	ликвидация течи путем уплотнения соединения труб, арматуры и нагревательных приборов	по мере необходимости
1.12.9	выполнение сварочных работ	по мере необходимости
1.12.10	замена вышедших из строя предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, замена плавких вставок, замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрических щитах	по мере необходимости
1.12.11	откачка воды из подвала	по мере необходимости
1.12.12	разработка грунта	по мере необходимости
1.12.13	пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами, электропроводкой	по мере необходимости
1.12.14	отключение трубопроводов здания, стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков системы отопления, горячего и холодного водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности	по мере необходимости
1.12.15	ограждение опасных мест до устранения неисправностей	по мере необходимости
1.12.16	осмотр инженерных систем, санитарно-технического, электротехнического оборудования	по мере необходимости
1.12.17	регулировка, наладка системы центрального отопления и горячего водоснабжения (систем автоматического регулирования подачи теплоносителя, насосов, клапанов и иного оборудования) в случаях сбоев в работе	по мере необходимости
2	Поддержание в исправном и работоспособном состоянии конструктивных элементов	
2.1	основные виды работ для фундаментов и стен подвального этажа (подвала), подполья:	
2.1.1	проверка технического состояния фундаментов и стен подвального этажа (подвала), подполья при общих осмотрах	2 раза в год
2.1.2	укрепление переходных мостиков подвального этажа (подвала), подполья	по мере необходимости
2.1.3	заделка продухов в цоколях зданий	1 раз в год*
2.1.4	работы по открытию продухов в цоколях зданий	1 раз в год**
2.1.5	содержание отмостки вокруг здания, за исключением ее устройства и замены	по мере необходимости
2.2	основные виды работ для стен (за исключением стен подвального этажа (подвала), подполья):	
2.2.1	проверка технического состояния стен при общих осмотрах	2 раза в год
2.2.2	проверка технического состояния внутренней окраски и отделки при общих осмотрах (кроме работ в квартирах)	2 раза в год
2.2.3	проверка технического состояния наружной окраски и отделки при общих осмотрах	2 раза в год
2.2.4	устранение мелких неисправностей фасадов (заделка трещин, восстановление отделки площадью до 5 кв. м, в том числе в случаях актов вандального характера)	по мере необходимости**
2.2.5	восстановление указателей дислокации технических помещений и домового оборудования	по мере необходимости*
2.2.6	укрепление, замена флагодержателей, номерных знаков	по мере необходимости*
2.2.7	протирка номерных знаков, аншлагов	по мере необходимости

2.3	основные виды работ для междуэтажных перекрытий:	
2.3.1	проверка технического состояния междуэтажных перекрытий в местах общего пользования при общих осмотрах	2 раза в год
2.3.2	проверка утепления чердачных перекрытий	1 раз в год*
2.3.3	проверка технического состояния полов в местах общего пользования и жилых помещениях в общежитиях при общих осмотрах	2 раза в год**
2.4	основные виды работ для крыш:	
2.4.1	проверка технического состояния крыш при общих осмотрах	2 раза в год**
2.4.2	укрепление парапетных ограждений, ограждений крыш	по мере необходимости*
2.4.3	укрепление (со снятием) водосточных труб, колен, воронок	по мере необходимости**
2.4.4	укрепление звеньев водосточных труб без их снятия, произведенное в стременах на высоте до 2 м	по мере необходимости
2.4.5	прочистка систем водостока	по мере необходимости***
2.4.6	очистка кровли: от мусора и грязи от снега и наледи	2 раза в год*** по мере необходимости
2.4.7	укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапетов	по мере необходимости
2.4.8	очистка карнизов, парапетов, козырьков от наледи и сосулек	по мере необходимости
2.4.9	устранение мелких неисправностей мягких кровель (устранение локальными участками дутиков, разрывов, трещин, вертикальных участков примыканий площадью до 5 кв. м)	по мере необходимости
2.4.10	устранение мелких неисправностей скатных кровель из штучных материалов (шифер, черепица и другие штучные материалы) (заделка трещин, устранение неплотностей в местах сопряжения с выступающими над крышей конструкциями, замена отдельных элементов кровель (асбестоцементных листов до 3 штук, черепицы до 10 штук) или их крепление к обрешетке)	по мере необходимости
2.4.11	устранение мелких неисправностей стальной кровли (промазка суриковой замазкой либо другим герметизирующим средством свищей, гребней стальной кровли до 5 м на площадь крыши в целом)	по мере необходимости
2.5	основные виды работ для окон и дверей (кроме работ в квартирах):	
2.5.1	проверка технического состояния окон и дверей при общих осмотрах	2 раза в год*
2.5.2	укрепление дверей	по мере необходимости*
2.5.3	замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования, чердачных слуховых окон, окон подвального этажа (подвала), подполья (в том числе в прямках)	по мере необходимости*
2.5.4	укрепление отрывающихся дверных и оконных наличников, штапиков, притворных планок и скоб	по мере необходимости*
2.5.5	подтяжка ослабевших дверных петель	по мере необходимости*
2.5.6	крепление расшатавшихся дверных и оконных ручек, штанг и другой фурнитуры	по мере необходимости*
2.5.7	замена, установка устройств для самозакрывания дверей (кроме доводчиков входных дверей подъездов и работ в квартирах и жилых помещениях в общежитиях)	по мере необходимости
2.5.8	устройство, ремонт, замена уплотнителя в притворах дверей, подстрагивание дверей, окон	по мере необходимости
2.6	проверка технического состояния перегородок в местах общего пользования при общих осмотрах	2 раза в год
2.7	основные виды работ для лестничных маршей, балконов и балконных ограждений, лоджий, крылец, зонтов, козырьков над входами в подъезды и балконами верхних этажей:	
2.7.1	проверка технического состояния лестничных маршей, балконов и балконных ограждений, лоджий, крылец, зонтов, козырьков над входами в подъезды и балконами верхних этажей при общих осмотрах	2 раза в год*
2.7.2	укрепление перил и других элементов лестниц	по мере необходимости
2.7.3	контрастная окраска ступеней лестничных маршей (входа в подъезд, в подъезде)	по мере необходимости

2.7.4	очистка козырьков над входами в подъезды от мусора и грязи	по мере необходимости
2.7.5	очистка козырьков балконов (лоджий), над входами в подъезды от наледи и сосулек	по мере необходимости
2.8	основные виды работ для печей:	
2.8.1	проверка технического состояния печей при общих осмотрах	2 раза в год
2.8.2	проверка работоспособности системы дымоудаления печного отопления	1 раз в год
2.8.3	заделка трещин и известковая окраска дымоходов в пространстве чердака, оголовков дымовых труб	по мере необходимости
2.8.4	очистка печей, дымоходов и дымовых труб от сажи	1 раз в год*, в отопительный период не реже 1 раза в 3 месяца
2.9	закрытие слуховых окон, люков, входов (выходов) на крыши и в технические помещения (подвальный этаж (подвал), подполье, чердак, технический этаж, машинное помещение лифтов, электрощитовая и другие технические помещения), при необходимости с ремонтом, заменой запирающих устройств	по мере необходимости
2.10	ограждение опасных мест до устранения неисправностей	по мере необходимости
2.11	эксплуатационные испытания наружных стационарных лестниц, ограждений крыш	не реже 1 раза в 5 лет
2.12	установка, укрепление, замена защитных сеток (от грызунов, животных, птиц)	по мере необходимости

---

\* В том числе при подготовке к условиям осенне-зимнего периода года.

\*\* В том числе при подготовке к условиям весенне-летнего периода года.

\*\*\* В том числе при подготовке к условиям как весенне-летнего, так и осенне-зимнего периода года.