

Перечень работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

1. Содержание общего имущества в многоквартирном доме:

В соответствии с **Жилищным Кодексом РФ: - общее имущество в многоквартирном доме** – «помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке».

1. Текущий ремонт:

1.1. Техническое обслуживание

а) профилактические осмотры:

- уборка мусора и грязи с кровли и с козырьков жилых домов;
- прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока;
- закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак;
- регулировка кранов, вентилях и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;
- регулировка и набивка сальников;
- уплотнение сгонов;
- очистка от накипи запорной арматуры;
- очистка грязевиков воздухоотборников, вантузов;
- смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентилях кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;
- проверка исправности канализационной вытяжки;
- прочистка канализационных стояков от жировых отложений;
- проветривание канализационных колодцев;
- прочистка люков и закрытие крышек канализационных колодцев;
- прочистка выпусков канализационной сети;
- замена перегоревших электроламп в лестничных клетках, в шахтах и кабинах лифтов;
- укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки;
- прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах;
- снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков;
- проверка заземления электрокабелей;

б) аварийное обслуживание:

- удаление элементов декора, представляющих опасность;
- снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации;
- прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока;

- закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки;
- отключение радиаторов при их течи;
- ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;
- прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения;
- временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках;
- утепление трубопроводов;
- прочистка дренажных систем;
- устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;
- ремонт запирающих устройств в подвалах и чердаках, закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов;

сопутствующие работы при ликвидации аварий:

- отрывка траншей;
- откачка воды из подвала;
- вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами;
- отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.

в) набор работ:

- отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки);
- укрепление козырьков, ограждений и перил крылец;
- удаление снега и наледи с кровель, с козырьков и балконов;
- укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета;
- укрепление защитной решетки водоприемной воронки;
- прочистка внутреннего металлического водостока от засорения;
- прочистка внутреннего водостока из полиэтиленовых труб;
- укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком;
- проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале;
- антисептирование и антипирирование деревянных конструкций;
- установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях;
- укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях;
- установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях;
- утепление оконных и дверных проемов;
- укрепление указателей улиц домов;
- вывеска и снятие флагов;
- закрытие и раскрытие продухов;
- установка урн;
- окраска урн;
- окраска решетчатых ограждений, ворот, оград;

- подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок;
- консервация и расконсервация систем центрального отопления;
- регулировка кранов, вентиляей и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;
- регулировка и набивка сальников;
- испытание систем центрального отопления;
- промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом;
- утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях;
- замеры сопротивления изоляции проводов;
- техническое обслуживание автоматической противопожарной защиты и дымоудаления (АППЗ и ДУ);
- напольные электроплиты (в случае принятия решения общего собрания собственников многоквартирного дома).

**Периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома указана в приложении №3.*

1.2. Профилактический текущий ремонт, согласно утвержденного титульного списка

Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме:

- 1. Фундаменты.** Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
- 2. Стены и фасады.** Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, частичный ремонт и окраска фасадов.
- 3. Перекрытия.** Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
- 4. Крыши.** Усиление элементов деревянной стропильной системы, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
- 5. Оконные и дверные заполнения в местах общего пользования.** Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
- 6. Лестницы, балконы, крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.** Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
- 7. Полы.** Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования.
- 8. Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.** Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками.

9. Внутренняя система отопления. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления, включая домовые котельные.

10. Внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (включая насосные установки в жилых зданиях). Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов.

11. Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов). Замена и восстановление работоспособности.

12. Мусоропроводы. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шибберных устройств.

13. Специальные общедомовые технические устройства. Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо уполномоченными федеральными органами исполнительной власти.

14. Внешнее благоустройство. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

2. Санитарное содержание:

вывоз бытового мусора;

погрузка и разгрузка травы, листьев, веток; погрузка и разгрузка крупногабаритных бытовых отходов;

агротехнические мероприятия по уходу за зелеными насаждениями;

санитарная очистка придомовой территории:

постоянно:

- уборка контейнерных площадок;
- очистка урн от мусора.

холодный период:

- уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямка;
- уборка снега с тротуаров и внутриквартальных проездов;
- посыпка территории противогололедными составами и материалами;

теплый период:

- подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см;
- уборка газонов;
- сезонное выкашивание газонов;

санитарное содержание мест общего пользования (в том числе дератизация и дезинсекция).

мусоропроводы:

- удаление мусора из мусороприемных камер;
- уборка мусороприемных камер;
- уборка вокруг загрузочных клапанов мусоропроводов;
- мойка сменных мусоросборников;
- мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода;
- дезинфекция мусоросборников;
- устранение засорений.

Приемка работ по уборке территории, лестничных клеток, мусоропровода, содержания чердачных и подвальных помещений, работ по дератизации и дезинсекции, работ по капитальному и текущему ремонту осуществляется с участием старших по домам.

Контроль и приемка работ, выполняемых сторонними организациями: профилактический текущий ремонт, измерение сопротивления изоляции, измерение сопротивления изоляции электроплит, АППЗиДУ, поверка водомеров, обслуживание ВДГО, обслуживание дымоходов и вентканалов, дезинсекция и дератизация, осуществляется управляющей компанией совместно с обслуживающей жилищный фонд организацией. Заключение договоров и финансирование указанных видов работ выполняет управляющая компания.

Кроме расходов на выполнение вышеперечисленных работ, в оплату за «содержание и ремонт жилого помещения» входят прочие прямые и общеэксплуатационные расходы управляющих и обслуживающих организаций: налоги, оплачиваемые организациями в соответствии с действующим законодательством; страхование и амортизация имущества организаций; капитальный ремонт машин, оборудования, сооружений, содержание производственных и служебных помещений организаций; расходы на оплату труда аппарата управления, отчисления на социальные нужды, расходы по начислению и сбору платежей за жилищные услуги, ведению регистрационного учета, почтово-телеграфные, телефонные, информационные, консультационные, аудиторские расходы организаций.

В соответствии с новым Жилищным кодексом РФ, введенным с 1 марта 2005г. размер платы за пользование жилым помещением (найм), платы за содержание и ремонт жилья определяются исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из требований Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.