

Работы по управлению, содержанию, текущему ремонту, техническому и аварийному обслуживанию общедомового имущества, в том числе:

Обоснование	Вид работ	Периодичность
1	2	3
1. Система отопления и ГВС. (в соответствии с границами ответственности)		
5.1. ПиНТЭ 5.2. ПиНТЭ 5.3. ПиНТЭ	Устранение незначительных неисправностей в системах ГВС и отопления (мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах и арматуре; разборка, осмотр, и очистка фильтров, вентилях, задвижек и др.); укрепление трубопроводов в местах их просадки; регулировка и наладка систем центрального отопления и ГВС; сварочные работы с заменой трубопроводов до 1 метра; замена трубопроводов без сварки до 1 метра; консервация системы центрального отопления; промывка фильтров на системе ЦО и ГВС	по мере необходимости
5.2.4. ПиНТЭ	Контроль за исправным состоянием системы отопления, своевременное устранение неисправности и причины, вызывающие перерасход тепловой энергии.	1 раз в месяц
5.2.17. ПиНТЭ	Детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы ЦО (насосы, магистральная запорная аппаратура, контрольно-измерительная аппаратура, автоматическое устройство) Систематическое удаление воздуха из систем отопления и ГВС	1 раз в месяц
5.2.22 ПиНТЭ	Проверка исправности тепловой изоляции трубопроводов и арматуры систем ЦО, находящихся в неотапливаемых помещениях. Контроль за параметрами теплоносителя (давление, температура)	2 раза в год ежедневно в рабочие
5.1.6. ПиНТЭ	Испытание на прочность и плотность (опрессовка) оборудования системы ЦО Первое рабочее испытание отдельных частей системы (наружный осмотр, присоединение гидравлического пресса к водопроводу, установка заглушек, манометра, наполнение системы водой. Рабочая проверка системы в целом (осмотр трубопроводов, спуск воды из трубопровода для устранения дефектов) Окончательная проверка при сдаче системы (наполнение системы в целом до заданного давления, опрессовка системы, спуск воды из системы, снятие заглушек, манометра и отсоединение пресса)	1 раз в год
5.2.10. ПиНТЭ	Промывка системы ЦО	1 раз в год
	Промывка скоростных водоподогревателей на системе ЦО и ГВС химическими реагентами	1 раз в год
2. Электрооборудование (в соответствии с границами ответственности)		
5.6. ПиНТЭ 2.12.17.ПТЭЭП	Выполнение планово-предупредительного ремонта (чистка щитов от пыли; протяжка контактов; диагностика состояния электрооборудования, проверка надежности заземляющих контактов и соединений; осмотр ВРУ с подтяжкой контактных соединений; осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины; осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов; осмотр светильников)	1 раз в год
5.6. ПиНТЭ 2.12.17.ПТЭЭП	Осмотр общедомовых эл.сетей в технических подвалах, на лестничных клетках и чердаках. Осмотр этажных щитков с подтяжкой контактных соединений. Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп и стартеров в подъездах, чердаках и подвалах. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (ремонт розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки, подтяжка и зачистка контактов)	по мере необходимости
3. Водоснабжение и канализация (в соответствии с границами ответственности)		
5.8. ПиНТЭ	Детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы ХВС и канализации	1 раз в год
5.8. ПиНТЭ	Ремонт запорной арматуры (задвижки, вентили) не требующий замены вышедших из строя деталей и элементов; Устранение незначительных неисправностей в системах ХВС и канализации (уплотнение сгонов, установка ограничителей – дроссельных шайб и др.); Устранение течи водопроводных труб сваркой со сменой участка трубопровода (до 1 метра); Прочистка канализационного лежачка (при необходимости); Проверка исправности канализационных вытяжек	по мере необходимости
	Промывка канализационных выпусков здания до первого колодца.	2 раза в год
4. Аварийная служба (в соответствии с границами ответственности)		
2.7.7. ПиНТЭ 2.7.8. ПиНТЭ 2.7.9. ПиНТЭ	На системе ХВС и ГВС - ликвидация или локализация течи на трубопроводах.	круглосуточно
	На системах центрального отопления - ликвидация или локализация аварий на трубопроводах отопления.	
	На системах канализации - прочистка засоров канализационных магистралей, стояков и выпусков здания до первого колодца.	
	На общедомовом электрооборудовании - Замена предохранителей и плавких вставок в вводно-распределительных электрощитах. Ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов, включение автоматов). Замена плавких вставок в главных распределительных щитах. Соединение отгоревших проводов в электрощитах.	
4. Конструктивные элементы		
2.1. ПиНТЭ	Общие (плановые) осмотры здания (фундамент, стены, оконные и дверные проемы, помещения общего пользования, крыша, кровля, оголовки)	2 раза в год: весна, осень

5. Санитарное содержание		
2.1. ПиНТЭ	Общие (плановые) осмотры здания (земельный участок, тротуары, проезды, элементы внешнего благоустройства)	2 раза в год: весна, осень
3.4.8. ПиНТЭ	Дератизация и дезинфекция	по договору
3.2.7. ПиНТЭ	Уборка подъездов (подметание, мытье лестничных площадок и маршей, влажная протирка стен, почтовых ящиков, подоконников, батарей отопления, перил).	1 раз в неделю
	- мытье окон	2 раза в год: весна,
3.6. ПиНТЭ Прил. 1 ПБ	Подметание территории в дни без снегопада и сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов. Подсыпка территории в случае гололеда. Уборка территории в летний период (подметание). Общая очистка дворовых территорий после окончания таяния снега, сбор и удаление мусора. Очистка приямков от мусора и снега. Покос травы. Очистка урн от мусора. Приобретение песка. Услуги спецтехники 4 часа.	Приложение 3
5.9. ПиНТЭ	Содержание и эксплуатация мусоропровода, в том числе:	
	<i>Выгрузка мусора из мусорокамеры в контейнеры на контейнерной площадке, уборка камеры.</i>	<i>ежедневно</i>
	<i>Уборка, мойка и дезинфекция загрузочных клапанов. Очистка и мойка мусоросборных камер и нижнего конца ствола мусоропровода с шибером;</i>	<i>1 раз в месяц</i>
	<i>Очистка, промывка и дезинфекция внутренней поверхности стволов мусоропроводов</i>	<i>1 раз в год</i>
6. Расходы по управлению:		
Услуги паспортной службы		
Техническое освидетельствование лифтов		
Программное обеспечение обработки коммунальных платежей.		
Услуги управляющей организации:		
Организовать оказание услуг, связанных с расчетами собственников и арендаторов жилых и нежилых помещений за жилищно-коммунальные услуги (ведение лицевых счетов, перечисление поступивших платежей поставщикам ЖКУ в соответствии с договорами, начисление платы за ЖКУ, начисление платы за дополнительные услуги в соответствии с решением органов управления ТСЖ (ЖСК), предоставление информации о начислениях для обеспечения прав граждан на получение мер социальной поддержки (льгот) по оплате ЖКУ, предоставляемых в соответствии с действующим законодательством).		
Ведение претензионно-исковой работы с должниками за жилищно-коммунальные услуги в интересах ТСЖ (ЖСК), в т.ч. ограничение и/или отключение коммунальных услуг		
Обеспечить на основании соответствующих актов соразмерное уменьшение сумм оплаты собственников и арендаторов помещений за недопоставленные или неоказанные услуги.		
Снимать и предоставлять в соответствующие организации показания общедомовых приборов учета холодного водоснабжения, тепловой и электрической энергии. Получать счета в организациях по заключенным ТСЖ (ЖСК) договорам на предоставление коммунальных услуг. Контролировать параметры поставляемых коммунальных ресурсов на границе ответственности с энергоснабжающими организациями.		
Снятие показаний и контроль работоспособности индивидуальных приборов учета электрической энергии ежемесячно (при наличии доступа к приборам)		
Снятие показаний и контроль работоспособности индивидуальных приборов учета холодного и горячего водоснабжения не реже 1 раза в год (при наличии доступа к приборам)		
Назначение ответственных лиц по тепловому и электрическому хозяйству, по эксплуатации лифтового хозяйства (при наличии)		
Размещение информации о деятельности ТСЖ (ЖСК) в соответствии со Стандартом раскрытия информации на сайте: www.тсжкарелии.рф		
Обеспечить ежедневный (в рабочие дни) прием собственников по всем вопросам, относящимся к предмету настоящего договора, а также информирование на досках объявлений по отдельным вопросам эксплуатации дома (изменения в расчетах за ЖКУ, отключение и подключение отдельных коммунальных услуг при проведении ремонтных работ и др.).		
Обеспечить контроль за выполнением обязанностей, закрепленных за обслуживающим персоналом (сантехник, электрик, дворник, уборщик помещений).		
Обеспечить круглосуточную деятельность аварийной службы.		
Составлять необходимые документы (отчеты, акты, расчеты и пр.) имеющие отношение к исполнению настоящего договора по своей инициативе или по требованию ТСЖ (ЖСК).		
Своевременно доводить до правления ТСЖ информацию о необходимости проведения общего собрания при возникновении вопросов, решение по которым могут быть приняты согласно действующему законодательству только общим собранием собственников помещений. Устанавливать в порядке, предусмотренном действующим законодательством необходимость проведения капитального ремонта общего имущества дома, в том числе его отдельных конструктивных элементов и систем инженерного оборудования.		

ПиНТЭ – Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (постановление Госстроя России от 27.09.2003г. № 170);

ПТЭЭП – Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей (приказ Минэнерго России от 13.01.2003г. № 6);

ПБ – Правила благоустройства, обеспечения чистоты и порядка в городе Петрозаводске (решение Петрозаводского городского Совета от 14.06.2001г. № XXIV/XII-228).

Работы по уборке придомовой территории и их периодичность

Приложение разработано в соответствии с Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилого фонда» и Приказом государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 9 декабря 1999 г. № 139 «Об утверждении рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилого фонда»

1	ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	Периодичность
1.	Подметание и сдвигание свежевыпавшего снега	1 раз в сутки
2.	Очистка территории от свежевыпавшего снега толщиной слоя до 2 см.	1 раз в сутки
3.	Посыпка территории противогололедным материалом	1 раз в 2-3 суток
4.	Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в 2 суток
5.	Очистка урн от мусора (при наличии)	1 раз в 2 суток
6.	Очистка дорожек для прохода людей от свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	Начало уборки не позднее 3 часов с начала снегопада
7.	Очистка территории от свежевыпавшего снега после сильных снегопадов	В течение 3 суток
8.	Отодвигание снега от стен дома и тумбы эвакуационного выхода	1 раз в неделю
9.	Очистка кровли от снега и наледи	По необходимости
2	ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД	
1.	Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.	1 раз в сутки
2.	Очистка урн от мусора (при наличии)	1 раз в 2 суток
3.	Выкашивание газонов	2 раза в сезон
4.	Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в 2 суток
5.	Уборка газонов (от случайного мусора)	1 раз в сутки