

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ЕГО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТ

ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Общее имущество в многоквартирном доме - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме (Постановление Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, ст.36 ЖК РФ №188-ФЗ) в том числе:

- фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмостка и цоколь;
- несущие и ограждающие ненесущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы;
- крыша, включающая кровлю, чердачное помещение, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
- внутренний водосток, внутренние водоотводящие устройства;
- места общего пользования - подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;
- разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения и система канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счётчики электроэнергии мест общего пользования;
- придомовая территория, в границах, установленных органами местного самоуправления, зеленые насаждения, строения и малые архитектурные формы, кадастровый номер _____
- лифты и лифтовые шахты, а также другое имущество обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

РАБОТЫ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

(объем, перечень и периодичность нижеперечисленных работ будет выполнен в пределах тарифа с составлением ежегодной сметы, согласованной уполномоченным представителем многоквартирного жилого дома)

Наименование работ	Срок выполнения
Конструктивные элементы	
Заделка щелей и трещин фундаментов, ремонт приямков, ликвидация просадок в отмостке, устройство дренажа, ремонт участков цоколя и фасада, заделка межпанельных стыков (швов), устранение повреждений перегородок в местах общего пользования, гидроизоляция и теплоизоляция перекрытий, ремонт кровли отдельными частями, теплозащита чердака, ремонт внутреннего водостока, примыканий кровли к приемным воронкам, ремонт и изготовление входных подъездных дверей, оконных блоков, заполнений, остекление, ремонт участков пола, лестниц, поручней, отдельных элементов крыльца, штукатурные, малярные, облицовочные, стекольные, железные, столярные, плотницкие и другие работы в местах общего пользования.	По мере необходимости
Внутридомовое инженерное оборудование	
Смена отдельных участков трубопроводов на стояках и лежаках, устранение на них порывов, смена задвижек, вентиляей, кранов, сборок и грязевиков с применением сварочных работ, ремонт и поверка манометров, врезка термометров, установка или смена радиаторов в местах общего пользования, смена стояковых и разводящих канализационных трубопроводов, санитарно-технических приборов в местах общего пользования, сетей холодного и горячего водоснабжения, отопления, откачка воды и канализационных стоков из подвала, замена и ремонт светильников в местах общего пользования и на сетях внешнего освещения, элементов заземления, грозозащиты здания, реле, стояковых проводов, ВРУ 0,4 кВ, приборов учета энергоносителей.	По мере необходимости
Придомовая территория	
Ремонт, покраска детских площадок, устройств для удобства проживания и санитарно-технического назначения.	По мере необходимости

Осмотры (обследования) технического состояния жилых зданий

Целью осмотров является выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования зданий и организация их устранения, а также накопление информации для определения объемов и планирования текущего и капитального ремонтов

Элементы и помещения здания (объекта)	Периодичность
Вентиляционные каналы	По договору
Крыши	В период подготовки к сезонной эксплуатации
Фасады	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации
Осмотр системы ЦО и горячего водоснабжения в подвалах	Ежемесячно
Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения в МОП	Ежемесячно
Осмотры ВРУ	Ежемесячно
Вспомогательные помещения здания (лестничные клетки, чердаки, подвалы, технические подполья, коллекторы) с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них	В период подготовки к весенне-летнему сезону
Внешнее благоустройство зданий, отмостки, входы в подъезды, тамбуры	В течение года

Помещения здания, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями граждан. Результаты осмотра (обследования) фиксируются в журнале.

Подготовка к сезонной эксплуатации жилых домов

Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период:

Виды работ:

- очистка кровель от посторонних предметов и мусора; укрепление водосточных труб, колен и воронок; снятие с воронок наружных водостоков установленных на зиму крышек-лотков;
- снятие пружин и доводчиков на входных дверях;
- приведение в порядок чердачных и подвальных помещений;
- проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт;
- ремонт отмосток при просадках, отслоений от стен;
- ремонт полов лестничных клеток.

Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период:

Работы выполняются по утверждённому графику в период с 1 мая по 15 сентября.

Виды работ:

- ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
- ревизия и ремонт инженерного оборудования тепловых узлов и водопроводных вводов;
- ревизия и ремонт запорной арматуры систем отопления, горячего и холодного водоснабжения в подвалах;
- восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, регулирующей арматуре;
- очистка от коррозии и окраска газопроводов (по балансовой принадлежности), ограждение прямков в подвалах, герметизация вводов инженерных коммуникаций;
- ремонт, утепление и прочистка вентиляционных каналов;
- замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, ремонт входных дверей и дверей вспомогательных помещений;
- ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях;
- устранение причин подтопления подвальных помещений (при наличии).

РАБОТЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ

(объем, перечень и периодичность нижеперечисленных работ будет выполнен в пределах тарифа, с составлением ежегодной сметы, согласованной уполномоченным представителем многоквартирного жилого дома)

Наименование работ	Срок выполнения
Конструктивные элементы	
Смена стёкол, замков; заделка/раскрытие вентиляц. продухов	По мере необходимости
Внутридомовое инженерное оборудование	
Промывка системы отопления	1 раз в год
Первое рабочее испытание трубопроводов отопления по подгот. к отоп.сезону	1 раз в год
Рабочая проверка системы в целом	1 раз в год
Слив и наполнение системы отопления	1 раз в год
Проверка на прогрев отопительных коллекторов с регулировкой при пуске тепла	1 раз в год
Осмотр системы ЦО и ГВС в подвалах	6 месяцев 1 раз, бмес. отопительный период 4 раза
Снятие показаний теплосчётчиков в отопительный период	7 раз в отопительный период
Ликвидация воздушных пробок в стояке	По мере необходимости
Ликвидация воздушных пробок в радиаторном блоке МОП	По мере необходимости
Консервация системы	1 раз в год
Проверка работы автовоздушников	1 раз в год
Чистка этажных фильтров	1 раз в год
Проверка системы при сдаче теплоснабжающей организации без слива и наполнения	1 раз в год
Осмотр водопровода, канализации и ГВС в МОП и тех.этажах	2 раза в месяц
Снятие показаний теплосчётчиков по горячей воде	ежемесячно
Снятие показаний вод счётчиков по горячей воде	ежемесячно
Снятие показаний счётчиков по холодной воде	ежемесячно
Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов в МОП	По мере необходимости
Смена ламп накаливания(энергосберегающая) в МОП в тех. этажах	По мере необходимости
Смена люминесцентных ламп в МОП	По мере необходимости
Осмотр линий электросетей, арматуры и электрооборудования в межквартирных коридорах и холлах	2 раза в год
Шкаф управления освещением – осмотр (техническое состояние и регулировка системы БУСО)	2 раза в год
Осмотры вводных ВРУ - проверка состояния	2 раза в год
Шкаф распределительный, проверка состояния	2 раза в год
Электромагнитные пускатели - осмотр, состояние контактных групп и движущихся механизмов	4 раза в год
Электромагнитные пускатели - затяжка и смазка контактных групп и движущихся механизмов (щит управления)	2 раза в год
Проверка состояния оборудования дренажных насосов	2 раза в год
Снятие и запись показаний счётчика электроэнергии в квартирах	ежемесячно
Ремонт светильников люминесцентных ламп (замена стартеров)	По мере необходимости
Снятие и запись показаний счётчика электроэнергии в МОП и нежилых помещениях	ежемесячно
Уборка подъездов	
Подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд	ежедневно
Мытье ступеней и площадок перед входом в подъезд	Ежедневно
Подметание лестн. площадок и маршей нижних этажей	Через день
Подметание холлов перед лифтом и квартирами выше 2-го этажа	1 раз в неделю
Подметание лест. маршей выше 2-го этажа	2 раза в месяц
Мытье пола кабины лифта	Ежедневно
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	1 раз в неделю
Мытье лестничной площадки и марша первого этажа	Через день
Мытье лестничных площадок и маршей выше 1-го этажа	1 раз в неделю
Обметание пыли с потолков	4 раза в год

Влажная протирка:	
стены, окрашенные краской	
Двери, перила, радиаторы, плафоны	4 раза в месяц
шкафы для электрощитков, коллекторные, пожарные	
Придомовая территория	
Подметание территории: усоверш. покрытие	2 раза в неделю
Уборка газонов от мусора, очистка урн от мусора	Ежедневно
Уборка площадки от мусора	Ежедневно
Очистка прибордюрной части от грязи	2 раза в месяц
Уборка снега с пешеходных дорожек	По мере необходимости
Посыпка пешеходных дорожек песком во время гололеда	По мере необходимости

СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

Содержание общего имущества дома включает работы, выполняемые постоянно или с установленной периодичностью с целью сохранности конструктивных элементов здания, общего внутридомового инженерного оборудования, поддержания их в исправном состоянии, обеспечения надлежащего санитарно-гигиенического состояния в том числе:

- технический надзор за состоянием общего имущества (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств) путём проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;
- выполнение мероприятий по подготовке общего имущества к сезонной эксплуатации с учётом требований нормативно-технических документов, замечаний, предписаний и предложений Государственных инспектирующих органов;
- устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан;
- выполнение работ по санитарной уборке подъездов, чердака, подвала и придомовой территории.

РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

Текущий ремонт включает работы, выполняемые в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности общего имущества жилого дома с заменой или восстановлением его составных элементов.

УСЛУГИ (РАБОТЫ) ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Перечень услуг (работ)	Срок выполнения
Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому	В период действия договора управления
Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполняемых работ	При необходимости
Начисление и сбор платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества, вывоз ТБО, лифт, домофон	В период действия договора управления
Осуществление контроля качества коммунальных услуг	В период действия договора управления
Представление устных разъяснений гражданам (нанимателям, Собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома	В период действия договора управления
Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача необходимых справок, относящихся к компетенции Управляющей организации	В период действия договора управления
Информирование граждан-Собственников жилых помещений об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги в порядке, установленном законодательством	За 30 дней до предоставления платёжных документов
Подготовка предложений о проведении капитального ремонта в соответствии с п.2.2.11 настоящего договора	По мере необходимости
Осуществление переписки с различными организациями и учреждениями, представление и защита законных прав и интересов Собственников помещений; подготовка исковых заявлений и участие в судебных процессах	По мере необходимости
Прием платежей жильцов за предоставляемые услуги в приходную кассу Управляющей организации	Ежемесячно
Заключение договоров с кредитными организациями и оплата их услуг за перевод	Ежемесячно

денежных средств Собственников, поступающих по настоящему Договору

ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ ЖИЛЫХ ДОМОВ И ИХ ОБОРУДОВАНИЯ

(согласно Постановлению Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу № 170 от 27.09.2003 г.)

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время в летнее время	1 сут. 3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верх ней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Санитарно-техническое оборудование	
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом- в течение времени, не обходимого для прибытия в дом, но не более 2 ч
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутримодовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.
Лифт	
Неисправности лифта	По договору

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

Работы аварийного характера

К аварийным ситуациям относятся:

- повреждения трубопроводов систем холодного и горячего водоснабжения, отопления и канализации, входящих в состав общего имущества, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;
- выходы из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования здания во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем;
- засоры канализации в границах эксплуатационной ответственности;

- поступление воды в жилые и вспомогательные помещения;
- выход из строя оборудования ВРУ, отключение электроэнергии в здании, квартире.