

Порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1. Технический надзор за состоянием общего имущества многоквартирного дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств) путем проведения плановых общих (2 раза в год, осенью и весной), частичных осмотров и внеплановых осмотров после аварий и разного рода стихийного характера, технического обследования.

2. Круглосуточное устранение аварийных заявок в системе электроснабжения, теплоснабжения и канализации.

3. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний период.

3.1. Отопление.

Техническое обслуживание, ремонт системы отопления проводится:

- по графику- 2 раза в год,
- ревизия, промывка- 1 раз в год,
- при выявлении дефектов, требующих немедленного их устранения,
- выполнение заявок от жителей – по мере поступления,

Устранение незначительных неисправностей в системе отопления, обслуживающей более одного помещения, в т.ч. оборудование, находящееся в жилых и нежилых помещениях. Промывка и испытание трубопроводов. Консервация и расконсервация системы отопления. Регулировка системы отопления с ликвидацией непрогрева, устранением воздушных пробок. Ревизия и ремонт запорной арматуры (регулирующие краны, вентиля, задвижки), мелкий ремонт изоляции трубопроводов. Укрепление труб и отопительных приборов.

3.2. Водоснабжение.

Техническое обслуживание, ремонт системы водоснабжения проводится:

- по графику- 2 раза в год,
- ревизия- 1 раз в год,
- при выявлении дефектов, требующих немедленного их устранения,
- выполнение заявок от жителей – по мере поступления,

Трубопроводы водоснабжения, относящиеся к общему имуществу дома заканчиваются до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков трубопроводов расположенных в квартире (запорный вентиль, приборы учета не относятся к общему имуществу дома).

Устранение незначительных неисправностей в системе водоснабжения, обслуживающих более одного помещения, в т.ч. оборудование, находящееся в жилых и нежилых помещениях. Ремонт и ревизия запорной арматуры, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах, уплотнение сгонов, набивка сальников в запорной арматуре, укрепление трубопроводов. Регулировка системы горячего водоснабжения с ликвидацией непрогревов. Расконсервация и ремонт поливочной системы.

3.3. Канализация.

Техническое обслуживание, ремонт системы канализации проводится:

- по графику- 2 раза в год,
- ревизия- 1 раз в год,
- при выявлении дефектов, требующих немедленного их устранения,
- выполнение заявок от жителей – по мере поступления,

Трубопровод канализации, относящийся к общему имуществу дома, заканчивается первым отводом от общего канализационного стояка (в местах соединения к санитарно-техническому оборудованию).

Проверка состояния раструбов, подчеканка с исправлением мелких неисправностей. Устранение засора в общих внутренних канализационных стояках, выпусках, лежаках. Проверка исправности канализационных вытяжек.

3.4. Электрические сети и оборудование.

Техническое обслуживание, ремонт системы электроснабжения проводится:

- по графику- 3 раза в год,
- ревизия придомового освещения -1 раз в год при подготовке к зиме,
- при выявлении дефектов, требующих немедленного их устранения,
- выполнение заявок от жителей – по мере поступления,

Устранение незначительных неисправностей в системе электроснабжения.

Замена перегоревших электроламп в местах общего пользования. Ревизия арматуры и электрооборудования. Замена, ремонт электроустановочных изделий: предохранителей, автоматических выключателей. Ревизия и мелкий ремонт сетей (кабелей) от ввода ВРУ (водно-распределительное устройство) до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии.

Содержание электрических сетей проводится согласно Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года, № 306 п.25.

3.5. Конструктивные элементы жилого здания в местах общего пользования.

Техническое обслуживание, ремонт конструктивных элементов жилого дома проводится:

- по графику- 1 раз в месяц,
- при выявлении дефектов, требующих немедленного их устранения во время ежедневного обхода жилого фонда,
- при подготовке жилого дома к зиме,
- выполнение заявок от жителей – по мере поступления,

К техническому обслуживанию конструктивных элементов жилого дома относится:

Очистка крыш, козырьков над входом в подъезд от посторонних предметов и мусора в летний период. Очистка крыш и козырьков от снежных свесов, сосулек. В зимний период очистка крыш от снега в местах локальных протечек (устройство емкостей в чердачном помещении, заделка свищей).

Проверка наличия тяги и прочистка вентиляционных каналов. Проверка состояния вентиляционных продухов (консервация и расконсервация). Проверка целостности и установка запирающих устройств в местах общего пользования. Ремонт переходных мостиков на кровле, укрепление лестничного ограждения, изготовление и установка трапов в паводковый период.

Замена разбитых стекол. Снятие в летний период и установка в зимний период пружин на входных дверях. Укрепление домовых знаков. Мелкий ремонт оконных и дверных заполнений, подоконников в местах общего пользования, отделочных работ в подъезде, малых архитектурных форм на придомовой территории. Озеленение придомовой территории. Очистка подвальных и чердачных помещений от мусора и посторонних предметов.

4. Выполнение работ по санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома.

4.1. Санитарная уборка лестничных клеток:

1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	Ежедневно
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	3 раза в неделю
3	Мытьё лестничных площадок и маршей в летний период, с апреля по сентябрь месяц	2 раза в месяц
4	Мытьё окон в подъезде	2 раза в год в летний период
5	Влажная протирка стен, подоконников, перил, чердачных лестниц, отопительных приборов, почтовых ящиков, шкафов для электрощитов, входных дверей	1 раз в год

4.2. Санитарная уборка придомовой территории:

№ п/п	Вид основных работ по уборке придомовой территории в рабочие дни	
ЗИМНИЙ ПЕРИОД		
1	Уборка свежевыпавшего снега с пешеходных дорожек, подъездных путей, крылец	По мере необходимости
2	Посыпка пешеходных дорожек, подъездных путей противогололедным материалом	По мере необходимости
3	Очистка наружного крыльца (ежедневно), подъездных путей, пешеходных дорожек от наледи	По мере необходимости
4	Уборка мусора с пешеходных дорожек, подъездных путей в дни без снегопада	1 раза в 2 суток
5	Уборка мусора с газонов, очистка урн	5 раз в неделю
ЛЕТНИЙ ПЕРИОД		
1	Уборка мусора с пешеходных дорожек, подъездных путей, газонов в дни без осадков	Ежедневно
2	Уборка мусора с газонов, отмостки, пешеходных дорожек, подъездных путей, проезжей части (дворов - 1 раз в неделю)	Ежедневно
3	Уборка газонов от листьев	2 раза в год

4.3 Санитарное содержание мусоропровода:

1	Профилактический осмотр мусоропровода	1 раз в месяц
2	Удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер	Ежедневно

3	Уборка загрузочных клапанов мусоропровода	1 раз в неделю
4	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
5	Устранение засора	По мере необходимости
6	Уборка мусороприемных камер	2 раза в месяц
7	Отгрузка твердых бытовых отходов с мусоропровода	3 раза в неделю
8	Отгрузка крупногабаритного мусора	1 раз в неделю
9	Вывоз твердых - бытовых отходов от населения	3 раза в неделю

4.4. Дератизация подвальных помещений (1 раз в месяц).

4.5. Дезинсекция подвальных помещений – по мере необходимости.

5. Комплексное техническое обслуживание общедомовых приборов учета потребления ресурсов тепловой энергии, холодного и горячего водоснабжения, снятие показаний, постановка на коммерческий учет ИПУ.

6. Текущий ремонт включает:

6.1. Работы, выполняемые в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности общего имущества жилого дома с заменой или восстановлением его составных элементов.

6.2. Ремонт конструктивных элементов здания: устранение мелких деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, отмосток, входов в подвалы, цоколя, перегородок и стен, фасадов, чердачного перекрытия (в т.ч. утепление), крыш, дверных и оконных заполнений, лестниц, поручней, отдельных элементов крыльца, козырьков, балконных плит, вентиляционных шахт, подъездов и других вспомогательных помещениях, придомовой территории (подъездные дороги, ограждения, элементы благоустройства). Замена оконных и дверных блоков в местах общего пользования.

6.3. Ремонт внутридомового инженерного оборудования, установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренней системы центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации.

Ремонт электропроводки, электрооборудования (ВРУ, этажный электрический щит, ОЦВ), ремонт осветительной аппаратуры, установочных изделий.

Ремонт или замена трубопроводов системы отопления, запорной арматуры, радиаторов, узлов правления, изоляции трубопроводов.

Ремонт или замена трубопроводов водоснабжения, запорной арматуры, узлов управления, изоляции трубопроводов.

Ремонт или замена трубопроводов канализации, изоляция трубопроводов.

6.4. Благоустройство придомовой территории: ремонт МАФов, ограждений.

7. Капитальный ремонт производится в соответствии с установленными требованиями.

При капитальном ремонте производится комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилого дома:

- ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению, замене или модернизации элементов здания, ремонт кровли и фасада;

- замена системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения;

- работы по утеплению здания и улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство наружных тамбуров, установка приборов учета тепловой энергии, расхода холодной и горячей воды на здание, благоустройство территории с асфальтированием.