



**ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Настольная книга председателя совета
многоквартирного дома:**

**РАБОТЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ
И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

Серия «Наши права. Актуальные вопросы и ответы»

УВАЖАЕМЫЕ ПРЕДСЕДАТЕЛИ СОВЕТОВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ!

В соответствии с действующим законодательством, мы с вами – собственники помещений в МКД – имеем право требовать от управляющей компании обеспечения надлежащего содержания общего имущества дома, получения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ. Кроме того, мы имеем право проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ.

Как не стать жертвой недобросовестной управляющей компании, в полном объеме контролировать работы по содержанию общего имущества МКД и отстаивать свои права в случае их нарушения? – читайте в данной брошюре, в которой мы постарались собрать всю необходимую информацию о работах, которые должны выполнять УК по содержанию общего имущества домов.

С уважением, Виктор Часовских,
Заслуженный работник ЖКХ Самарской области,
председатель комиссии Общественной палаты Самарской области
по местному самоуправлению, строительству, ЖКХ,
руководитель Регионального центра «ЖКХ – Контроль»

Серия «Наши права. Актуальные вопросы и ответы».

Комиссия Общественной палаты Самарской области по местному самоуправлению, строительству, ЖКХ.

Автор/составитель: **Часовских В.И.**

Редакционный совет Общественной палаты Самарской области:
red.sovet63@yandex.ru

Настольная книга председателя совета
многоквартирного дома:

РАБОТЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ



Ежемесячно каждый собственник и наниматель помещений в многоквартирном доме оплачивает управляющей (обслуживающей) компании расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества дома.

Какие работы должна выполнять управляющая (обслуживающая) компания на эти средства и какова роль совета многоквартирного дома в организации планирования и выполнения этих работ, мы расскажем Вам в данном методическом пособии.

В статье 154 ЖК РФ определена **структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги**:

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги **для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда**, включает в себя:

- 1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- 2) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также – коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме). Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;
- 3) плату за коммунальные услуги.

1.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги **для нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования** включает в себя:

- 1) плату за наем жилого помещения, устанавливаемую в соответствии со статьей 156.1 настоящего Кодекса;
- 2) плату за коммунальные услуги.

2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги **для собственника помещения** в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) взнос на капитальный ремонт;
- 3) плату за коммунальные услуги.

Собственникам помещений в многоквартирном доме необходимо знать из чего состоит принадлежащее им общее имущество, чтобы они могли обеспечить его надлежащее содержание и текущий ремонт.

В соответствии с законодательством, **состав общего имущества в доме в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества, определяют собственники помещений.**

Определять состав общего имущества в доме могут:

- органы государственной власти в целях осуществления контроля содержания общего имущества;

– органы местного самоуправления – в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации, если собственники самостоятельно не выбрали способ управления своим домом.

ЧТО ВХОДИТ В ПОНЯТИЕ «ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО»?

Собственникам помещений в многоквартирном доме (МКД) принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в данном доме, в частности:

- лестницы, лифты, коридоры, колясочные, чердаки, подвалы, крыши;
- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств;
- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений;
- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;
- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, водоснабжения и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;
- земельный участок, на котором расположен МКД, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя стена МКД.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью. **Границей эксплуатационной ответственности** при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Состав общего имущества определяется собственниками помещений в многоквартирном доме на основании техпаспорта дома и утверждается решением общего собрания собственников помещений.

Собственники обязаны содержать общее имущество на собственные средства путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N491 (далее Правила).

Собственник обязан соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в МКД.

Собственники нежилых помещений в МКД в отношении общего имущества дома обладают теми же правами и несут те же обязанности, что и собственники жилых помещений.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения. Уменьшение размера общего имущества в МКД возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме.

Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, установлен в пунктах 24, 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N491.

Документы, включаемые в состав технической документации на многоквартирный дом:

- документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;
- документы (акты) о приемке результатов работ;
- акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;
- инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства (для многоквартирных домов, вводимых в эксплуатацию с 1 июля 2007 года);
- копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;
- выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом; заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка;
- документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящихся к части земельного участка (при наличии сервитута);
- проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);

– иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

Из названного перечня документов следует, что он не является закрытым, поскольку решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме к технической документации могут быть отнесены иные, связанные с управлением таким домом, документы.

Перечень технической документации определен также в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 N170.

Согласно пункту 1.5 данных Правил **в состав технической документации длительного хранения входит:**

- план участка в масштабе 1:1000–1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем;
- проектно-сметная документация и исполнительные чертежи на каждый дом;
- акты приемки жилых домов от строительных организаций;
- акты технического состояния жилого дома на передачу жилищного фонда другому собственнику;
- схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др.;
- паспорта котельного хозяйства, котловые книги;
- паспорта лифтового хозяйства;
- паспорта на каждый жилой дом, квартиру и земельный участок;
- исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление);
- сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт;
- акты технических осмотров;
- журналы заявок жителей;
- протоколы измерения сопротивления электросетей;
- протоколы измерения вентиляции.

В соответствие со ст. 25 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме «**Застройщик**, осуществляющий строительство, капитальный ремонт или реконструкцию многоквартирного дома, **обязан передать под расписку в течение одного месяца после получения разрешения на введение объекта в эксплуатацию экземпляры инструкции по эксплуатации многоквартирного дома** (каждый на бумажном и электронном носителях): **первый экземпляр** – товариществу собственников жилья или лицам, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся многоквартирном доме; **второй экземпляр** – по требованию первого обратившегося лица, являющегося собственником жилого помещения в таком доме (в случае если товарищество не создано); **третий экземпляр** – в муниципальный архив городского поселения или муниципального района, на территории которого расположен многоквартирный дом».

В соответствии с пунктом 10 статьи 162 ЖК РФ **Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию** на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им:

- вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу, либо иному специализированному потребительскому кооперативу;
- в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ДОМА

«...**Содержание жилого дома** – комплекс работ по созданию необходимых условий для проживания людей и обеспечения сохранности жилого дома (техническая эксплуатация, санитарное обслуживание, текущий и капитальный ремонт)....»

СТРУКТУРА РАБОТ И УСЛУГ ПРОЦЕССА СОДЕРЖАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

1. Содержание общего имущества жилого дома;
2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома;
3. Технический надзор:
 - плановые общие и частичные осмотры (обследования) крыш, чердаков, подъездов, подвалов, фасадов и внешнего благоустройства;
 - плановые общие и частичные осмотры (обследования) общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений.
4. Подготовка к сезонной эксплуатации:
 - крыши, чердаки, подъезды, подвалы, фасады и внешнее благоустройство;
 - общие коммуникации, технические устройства и технические помещения.
5. Аварийное обслуживание – незамедлительное устранение аварий и неисправностей;
6. Санитарная очистка подъездов, чердаков, подвалов и придомовых территорий.

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (Правила), установлен Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

Настоящие Правила устанавливают порядок оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Перечень услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, периодичность их оказания и выполнения определяются и отражаются в зависимости от выбранного и реализованного способа управления многоквартирным домом:

- а) в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме – в случае, если управление многоквартирным домом осуществляется непосредственно собственниками помещений в многоквартирном доме;
- б) в договоре управления многоквартирным домом – в случае, если в установленном порядке выбран способ управления многоквартирным домом управляющей организацией;
- в) в порядке, определенном уставом товарищества или кооператива, – в случае, если управление общим имуществом в многоквартирном доме осуществляется непосредственно товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- г) в договоре оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме – в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- д) в решении застройщика – в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, если застройщик непосредственно управляет многоквартирным домом.

**Постановление Госстроя РФ
от 27 сентября 2003 года № 170
Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации
жилищного фонда
(Выписка)**

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ
по содержанию жилых домов**

**А. Работы, выполняемые при проведении
технических осмотров и обходов отдельных элементов
и помещений жилых домов**

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей – дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.).
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вентузов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного

пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).

4. Прочистка канализационного лежачка.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
7. Проверка заземления ванн.
8. Мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, предтопочных листов и др.).
9. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.
10. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
11. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
3. Снятие пружин на входных дверях.
4. Консервация системы центрального отопления.
5. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
6. Ремонт просевших отмосток.
7. Устройство дополнительной сети поливочных систем.
8. Укрепление флагодержателей.

В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

1. Утепление оконных и балконных проемов.
2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей.
3. Утепление входных дверей в квартиры.
4. Утепление чердачных перекрытий.
5. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
6. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
7. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
8. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок переходных мостиков на чердаках.
9. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
10. Ремонт печей и кухонных очагов.
11. Утепление бойлеров.
12. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
13. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
14. Консервация поливочных систем.
15. Укрепление флагодержателей.
16. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
17. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.
18. Поставка доводчиков на входных дверях.
19. Ремонт и укрепление входных дверей.

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

1. Прозмазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
3. Мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, предтопочных листов и др.).
4. Смена прокладок в водопроводных кранах.
5. Уплотнение сгонов.
6. Прочистка внутренней канализации.
7. Прочистка сифонов.
8. Регулировка смывного бачка.
9. Притирка пробочного крана в смесителе.
10. Регулировка и ремонт трехходового крана.
11. Укрепление расшатавшихся сантехприборов в местах их присоединения к трубопроводу.
12. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
13. Укрепление трубопроводов.
14. Проверка канализационных вытяжек.
15. Мелкий ремонт изоляции.
16. Проветривание колодцев.
17. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
18. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
19. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

Д. Прочие работы

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. То же – вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Очистка и промывка водопроводных кранов.
5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
6. Подготовка зданий к праздникам.
7. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
8. Удаление с крыш снега и наледей.
9. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
10. Уборка и очистка придомовой территории.
11. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.
12. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен; удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.
13. Удаление мусора из здания и его вывоз.
14. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
15. Поливка тротуаров и замощенной территории.

В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений.

Перечень работ, входящих в плату за содержание жилья

(Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2–04.2004)

1. Содержание общего имущества жилого дома¹:

а) стены и фасады:

- отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки);
- удаление элементов декора, представляющих опасность;
- снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации;
- укрепление козырьков, ограждений и перил крылец;

б) крыши и водосточные системы:

- уборка мусора и грязи с кровли;
- удаление снега и наледи с кровель;
- укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета;
- укрепление защитной решетки водоприемной воронки;
- прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока;
- прочистка внутреннего металлического водостока от засорения;
- прочистка внутреннего водостока из полиэтиленовых труб;
- закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак;
- 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;

в) оконные и дверные заполнения:

- 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;
- закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки;
- утепление оконных и дверных проемов;

г) внешнее благоустройство:

- укрепление флагодержателей, указателей улиц и лестниц;
- вывеска и снятие флагов;
- протирка указателей;
- закрытие и раскрытие продухов;
- установка урн;
- окраска урн;
- окраска решетчатых ограждений, ворот, оград;
- погрузка и разгрузка травы, листьев, веток; погрузка и разгрузка крупногабаритных бытовых отходов;
- агротехнические мероприятия по уходу за зелеными насаждениями;
- подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок;

¹ Указанные работы выполняются только при их обнаружении.

д) санитарная уборка жилищного фонда:

- ежедневное влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей;
- еженедельное влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа;
- ежедневное влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов;
- ежедневное мытье пола кабины лифта;
- ежемесячное мытье лестничных площадок и маршей;
- ежегодное (весной) мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков;

е) 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 приемка;
- 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 и поливка газонов;
- сезонное выкашивание газонов.

2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:**а) центральное отопление:**

- консервация и расконсервация систем центрального отопления;
- регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилях и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;
- регулировка и набивка сальников;
- уплотнение сгонов;
- очистка от накипи запорной арматуры;
- испытание систем центрального отопления;
- отключение радиаторов при их течи;
- очистка грязевиков воздухоотборников, вантузов;
- промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом;
- слив воды и наполнение водой системы отопления;
- ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;
- утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях;

б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

- смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентилях кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;
- уплотнение сгонов;
- регулировка смывных бачков в технических помещениях;
- прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения;
- временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках;
- консервация и расконсервация поливочной системы;
- утепление трубопроводов;

- прочистка дренажных систем;
- проверка исправности канализационной вытяжки;
- прочистка канализационных стояков от жировых отложений;
- проветривание канализационных колодцев;
- прочистка люков и закрытие крышек канализационных колодцев;
- прочистка дворовой канализационной сети;
- устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;
- утепление трубопроводов в технических подпольях;

в) электроснабжение:

- замена перегоревших электроламп;
- укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки;
- прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах;
- ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов;
- снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков;
- проверка заземления электрокабелей;
- замеры сопротивления изоляции трубопроводов;
- проверка заземления оборудования;

г) специальные общедомовые технические устройства:

лифты:

- ежесуточные регламентные работы;
- круглосуточное аварийное обслуживание.

Техническое обслуживание АППЗ, напольных электроплит, ПЗУ выполняется специализированными организациями в соответствии с Правилами эксплуатации и ремонта систем АППЗ, напольных электроплит, ПЗУ;

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.

3. Аварийное обслуживание:

а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

- ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
- установка бандажей на трубопроводе;
- смена небольших участков трубопровода (до 2 м);
- ликвидация засора канализации внутри строения;
- ликвидация засора канализационных труб «лежаков» до первого колодца;
- заделка свищей и зачеканка раструбов;
- замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи;
- выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода;

б) центральное отопление:

- ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;
- ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;

- ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
- смена небольших участков трубопровода (до 2 м);
- выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;

в) электроснабжение:

- замена (восстановление) неисправных участков электрической сети;
- замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;
- ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;
- замена плавких вставок в электрощитах;

г) 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.

Текущий ремонт

Текущий ремонт – ремонт, выполняемый для поддержания технических и экономических характеристик объекта в заданных пределах с заменой и (или) восстановлением отдельных быстроизнашивающихся составных частей и деталей...

Структура работ и услуг процесса текущего ремонта жилищного фонда

1. Текущий ремонт общего имущества жилого дома.
2. Восстановление исправности или работоспособности жилого дома, частичное восстановление его ресурса с заменой или восстановлением составных частей ограниченной номенклатуры.
3. Поддержание в исправности и работоспособности конструкций, помещений и инженерного оборудования жилых квартир по заказам и за счет средств потребителей.

Перечень работ, входящих в плату за ремонт жилья (текущий ремонт)

(Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»);

(Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2–04.2004)

1. Фундаменты:

- заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.;
- устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.;
- восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов;
- усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.);

- смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов, фундаментных «столбов» под деревянными зданиями;
- устройство и ремонт вентиляционных продухов;
- смена или ремонт отмостки;
- восстановление приямков, входов в подвалы.

2. Стены и фасады:

- заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен;
- герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей;
- заделка отверстий, гнезд, борозд;
- восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов;
- пескоструйная очистка, промывка фасадов, лоджий и балконов зданий до 2 этажей;
- ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей; восстановление лепных деталей;
- смена отдельных венцов, элементов каркаса;
- укрепление, утепление, конопатка пазов;
- смена участков обшивки деревянных стен;
- утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях;
- замена покрытий, выступающих частей по фасаду. Замена сливов на оконных проемах;
- восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки;
- ремонт и окраска фасадов одно- и двухэтажных зданий.

3. Перекрытия:

- частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок);
- восстановление засыпки и стяжки;
- антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций;
- заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий;
- заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;
- утепление верхних полок и стальных балок на чердаке, окраска балок.

4. Крыши:

- усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки;
- антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций;
- все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.;
- замена водосточных труб;
- ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей;
- замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров или радиостоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления;
- восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления, вентиляционных коробов;
- восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов;

- ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия;
- ремонт слуховых окон и выходов на крыши;
- оборудование стационарных устройств для крепления страховочных канатов.

5. Оконные и дверные заполнения:

- смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений;
- установка доводчиков пружин, упоров и пр.;
- смена оконных и дверных приборов.

6. Межквартирные перегородки:

- усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок;
- заделка трещин плитных перегородок, перекладка отдельных их участков;
- заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:

- заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок;
- замена отдельных ступеней, проступей, подступенков;
- частичная замена и укрепление металлических перил;
- то же – элементов деревянных лестниц;
- заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов; восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов;
- замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью, замена балконных решеток;
- восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей;
- устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.

8. Полы:

- замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к обязательному имуществу дома;
- замена (устройство) гидроизоляции полов в отдельных санитарных узлах квартир с полной сменой покрытия, вышедшего из строя по истечении нормативного срока службы.

9. Печи и очаги, пользователями которых являются более одной квартиры:

- все виды работ по устранению неисправностей печей и очагов, перекладка их в отдельных случаях;
- перекладка отдельных участков дымовых труб, патрубков, боровов.

10. Внутренняя отделка:

- восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами; облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными участками;
- восстановление лепных деталей и розеток (включая квартиры зданий, находящихся под охранной Государственной инспекции по охране памятников архитектуры);
- все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках), служебных квартирах, а также в квартирах после ремонта штукатурки и облицовки (кроме работ, подлежащих выполнению нанимателями, арендаторами и собственниками за свой счет).

11. Центральное отопление:

- смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры;
- установка (при необходимости) воздушных кранов;
- утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов;
- перекладка, обмуровка котлов, дутьевых каналов, боровов, дымовых труб в котельной;
- смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников; гидравлические испытания систем;
- замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности;
- восстановление разрушенной тепловой изоляции.

12. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

- уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий;
- восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы;
- смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей, моек, раковин, умывальников, унитазов, ванн, запорной арматуры в квартирах вследствие истечения их срока службы;
- утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке;
- замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц;
- замена внутренних пожарных кранов;
- ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности;
- замена отдельных узлов водонагревательных колонок; замена дымоотводящих патрубков, вышедших из строя вследствие их физического износа;
- прочистка ливневой и дворовой канализации, дренажа.

13. Электроснабжение и электротехнические устройства:

- замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир (кроме мест общего пользования коммунальных квартир);
- замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки);
- замена светильников;
- замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов;
- замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений и придомовых территорий;
- замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания;
- замена вышедших из строя конфорок, переключателей, нагревателей жарочного шкафа и других сменных элементов стационарных электроплит в квартирах.

14. Вентиляция:

- смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер.

15. Специальные общедомовые технические устройства²:

- встроенные, пристроенные и крышные котельные и установки для нужд отопления и горячего водоснабжения;
- установки, в том числе насосные, для снабжения питьевой водой, ее очистки (доочистки);
- установки (устройства) для приема (канализования) и очистки сточных вод;
- общедомовые установки для принудительной вентиляции в домах повышенной этажности (свыше 9 этажей);
- системы дымоудаления и пожаротушения;
- переговорно-замочные устройства;
- лифты;
- автоматизированные тепловые пункты;
- узлы учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения;
- системы диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием.

16. Внешнее благоустройство:

- ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных и набивных дорожек и площадок, отмосток по периметру здания;
- устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, посев трав;
- замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха пенсионеров и инвалидов, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т. д.

Укрупненные нормативы продолжительности текущего ремонта жилых домов

Вид текущего ремонта	Единица измерения	Продолжительность, дн.
Плановый	1000 м ² общей площади	22
Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период (с учетом наладочных работ)	1000 м ² общей площади	5
Подготовка к эксплуатации в зимний период	1000 м ² общей площади	8

² Работы, производимые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованным государственными надзорными органами.



ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ

Перечень дополнительных работ, выполняемых по заказам и за счет средств потребителей

(Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2–04.2004)

1. Сантехнические работы:

- устранение засоров канализации в квартире (кроме коммунальных);
- прочистка сифонов и участков трубопровода от сантехприбора до стояка;
- смена вентиляльной головки кранов смесителей;
- смена смесителя для умывальника³;
- то же – для ванн с гибким шлангом;
- замена умывальников, моек, раковин, полотенцесушилок³;
- ремонт смывного бачка со сменой устройств;
- установка запорной арматуры к смывному бачку;
- замена смывного бачка³;
- замена унитазов всех видов³;
- смена смывной трубы;
- установка кронштейнов под санитарные приборы;
- восстановление гидроизоляции в санузлах и ваннных комнатах⁴.

2. Электромонтажные работы:

- смена неисправного выключателя для открытой проводки;
- то же – штепсельной розетки;
- смена выключателя для скрытой проводки с пробивкой гнезд;
- то же, штепсельной розетки;
- смена неисправного потолочного или настенного патрона;
- демонтаж щитка со счетчиком;
- установка щитка для электросчетчика;
- установка однофазного электросчетчика;
- прокладка электропроводки;
- ремонт или смена электропроводки от ввода в квартиру (кроме мест общего пользования в коммунальных квартирах);
- снятие неисправных выключателей или переключателей;
- замена электрических и газовых плит.

3. Столярные и стекольные работы:

- ремонт оконных заполнений;
- ремонт дверных заполнений;
- смена неисправных оконных ручек;
- смена неисправных дверных замков;
- смена неисправных дверных ручек;

³ Выполняются в период между капитальными ремонтами внутридомовых инженерных систем.

⁴ Выполняются на основании акта технического обследования или экспертизы и в соответствии с проектом.

- укрепление дверных и оконных коробок;
- ремонт конструкций полов⁵;
- ремонт конструкций перегородок⁵;
- ремонт покрытий полов (дощатых, паркетных, из линолеума, плитки ПВХ).

4. Отделочные работы:

- оштукатуривание стен, потолков, откосов по бетонной, кирпичной и деревянной поверхностям;
- окраска потолков, откосов, оконных переплетов, дверных полотен;
- окраска лоджий, этажеров балконов;
- оклейка стен обоями;
- ремонт, восстановление частями облицовки стен ванных комнат и кухонь керамической (пластмассовой) плиткой;
- то же – на полах.

РАБОТЫ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА

Постановление Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г.

Перечень, состав и периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту многоквартирного дома

№ № п./п	Конструктивные элементы, отделка, инженерное оборудование	Количество осмотров	Примечание: Кто проводит осмотры
1	2	3	4
1	Вентиляционные каналы и шахты, в зданиях вентшахты и оголовки	1 раз в год по плану-графику	Каменщик или жестянщик (в зависимости от конструкции)
2	Осмотр оборудования сети холодного, горячего водоснабжения и канализации	1 раз в месяц	Слесарь-сантехник
3	Осмотр оборудования сети центрального отопления	1 раз в месяц	Слесарь-сантехник
4	Очистка, ревизия санитарно-технического оборудования, водозапорной, регулирующей арматуры, грязевиков, контрольно-измерительных приборов	1 раз в месяц по плану-графику	Слесарь-сантехник

⁵ Выполняются на основании письменного разрешения собственника, наймодателя.

№ № п/п	Конструктивные элементы, отделка, инженерное оборудование	Количество осмотров	Примечание: Кто проводит осмотры
1	2	3	4
5	Набивка сальников, водозапорной, регулирующей арматуры, зачеканка фасонных соединений канализации	По мере необходимости и выявлении неисправности	Слесарь-сантехник
6	Замена водозапорной, регулирующей арматуры, фитингов, контрольно-измерительных приборов, фасонных соединений канализации	По мере необходимости и выявлении неисправности	Слесарь-сантехник
7	Поливочные наружные устройства (краны, разводка)	2 раза в год (весна, осень)	Слесарь-сантехник
8	Осмотр системы внутреннего водоотвода с крыш зданий	2 раза в год (весна, осень)	Слесарь-сантехник
9	Мусоропроводы (все устройства)	По мере необходимости и выявлении неисправности	Рабочий по обслуживанию мусоропроводов, слесарь-сантехник
10	Осмотр состояния оконных и дверных заполнений, оконных рам, коробок дверных полотен, дверных полотен выхода на кровлю	1 раз в месяц по плану-графику	Столяр-плотник
11	Замена стекол оконных рам. Замена дверных коробок и дверных полотен. Замена петель, дверных ручек и оконных запоров	По мере необходимости и выявлении неисправности	Столяр-плотник
12	Ремонт оконных рам, дверных коробок и дверных полотен	По мере необходимости и выявлении неисправности	Столяр-плотник
13	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой всех контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в месяц по плану-графику	Электромонтер

№ № п/п	Конструктивные элементы, отделка, инженерное оборудование	Количество осмотров	Примечание: Кто проводит осмотры
1	2	3	4
14	Осмотр электрической сети и оборудования (выключателей, пакетных переключателей, пускателей и т.д.) в технических подвалах, подпольях и на чердаке	1 раз в месяц по плану-графику	Электромонтер
15	Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой всех контактных соединений и с проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в месяц по плану-графику	Электромонтер
16	Осмотр светильников	1 раз в неделю	Электромонтер
17	Замена сгоревших ламп накаливания	По мере необходимости	Электромонтер
18	Очистка, ревизия электрической части ВРУ вводных и этажных шкафов, этажных щитков, всей электроарматуры и агрегатов в местах общего пользования и технических помещениях	1 раз в месяц по плану-графику	Электромонтер
19	Замена автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, поврежденных гибких кабелей и эл.проводки в местах общего пользования и технических помещениях	По мере необходимости и выявлении неисправности	Электромонтер
20	Техническое обслуживание подпора воздуха в зданиях повышенной этажности	1 раз в год по плану-графику	Вентиляторщик, электромонтер

Сроки устранения неисправностей

Неисправности конструктивных элементов и оборудования жилого здания	Предельный срок выполнения работ
---	----------------------------------

КРОВЛЯ

Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок колен и т.д.)	5 суток

СТЕНЫ

Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сутки

ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ

Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен. Деформированные рамы оконных и коробки дверных полотен. Тамбурные, межэтажные сорванные заполнения дверных полотен и сорванные дверные полотна	
В зимнее время	1 сутки
В летнее время	3 суток
Дверные заполнения (сорванные входные двери в подъездах, на крышу, в подвал)	1 сутки

ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖАЯ ОТДЕЛКА

Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки а также связи лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности

ПОЛЫ

Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
---	---------

САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
--	---------

Неисправности конструктивных элементов и оборудования жилого здания	Предельный срок выполнения работ
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования), неисправности и протечки водозапорной и регулирующей арматуры как внутри квартир, так и на общедомовом инженерном оборудовании	Немедленно
Неисправности мусоропровода	1 сутки

ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ

Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов
Неисправности в водно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 суток
Неисправности в электроплите с отключением всей электроплиты	3 часа
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, выключателей и конструктивных элементов светильников), включая подвалы и чердаки	7 суток

ЛИФТ

Неисправности лифта	Не более 1 суток
---------------------	------------------

Работы по уборке лестничных клеток

№№ п/п	Вид работ	Оборудование отсутствует	Мусоропровод	Лифт	Мусоропровод и лифт
1	2	3	4	5	6
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей	ежедневно	ежедневно	ежедневно	ежедневно
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2 этажа	2 раза в неделю	2 раза в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю
3	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропровода	нет	ежедневно	нет	ежедневно
4	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц	2 раза в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
5	Мытье пола кабины лифта	нет	нет	ежедневно	ежедневно
6	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	нет	нет	2 раза в месяц	2 раза в месяц
7	Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
8	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю
9	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
10	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов на лестничных клетках	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год

Работы по обслуживанию мусоропроводов

№№ п/п	Виды работ	Периодичность	Примечание
1	Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц	
2	Удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно	
3	Уборка мусороприемных камер	ежедневно	
4	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю	
5	Мойка сменных мусоросборников	ежедневно	
6	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц	
7	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц	
8	Дезинфекция мусоропровода	1 раз в месяц	
9	Устранение засорений	По мере необходимости	

Работы по уборке придомовой территории

№№ п/п	Вид уборочных работ	Периодичность выполнения работ
1.ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД		
1.1.	Подметание свежеснегавпавшего снега	1 раз в сутки
1.2.	Очистка территории от свежеснегавпавшего снега толщиной слоя до 2 см	1 раз в сутки
1.3.	Посыпка территории противогололедным материалом	1 раз в сутки
1.4.	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в 2 суток
1.5.	Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в сутки
1.6.	Очистка урн от мусора (при наличии)	1 раз в 2 суток
1.7.	Промывка урн (при наличии)	1 раз в месяц
1.8.	Протирка указателей улиц и номеров домов	2 раза за холодный период
1.9.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки

№№ п/п	Вид уборочных работ	Периодичность выполнения работ
1.10.	Очистка территории от свежеевпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
2. ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД		
2.1.	Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в сутки
2.2.	Очистка урн от мусора (при наличии)	1 раз в 2 суток
2.3.	Промывка урн (при наличии)	2 раза в месяц
2.4.	Выкашивание газонов	2 раза в сезон
2.5.	Поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в 2 суток
2.6.	Протирка указателей улиц и номеров домов	5 раз в сезон
2.7.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
2.8.	Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в 2 суток
2.9.	Мойка территорий	3 раза в сезон

Подготовка предложений по управлению, содержанию и ремонту общего имущества

Одна из важнейших задач совета дома – подготовить предложения собственникам помещений по условиям договора управления многоквартирным домом, а это, прежде всего, предложения по перечню услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, который собственники помещений заказывают управляющей организации. Исходя из перечня работ, с управляющей компанией согласовываются предложения по размеру платы собственников помещений, обеспечивающей выполнение этих услуг и работ.

Перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

(Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»).

До сих пор в большинстве случаев собственники помещения сами не определяли перечень услуг и работ для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, они принимали тот перечень, который предлагала управляющая организация в проекте договора управления многоквартирным домом.

Совет МКД может самостоятельно подготовить перечень необходимых услуг и работ по содержанию и ремонту дома как предложение для собственников помещений и управляющей организации.

Что нужно сделать, чтобы определить, какие услуги и работы нужны для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме? Рекомендуется последовательно выполнить следующие действия:

Шаг 1. Убедиться, что есть все необходимые сведения об общем имуществе в многоквартирном доме (состав общего имущества с необходимыми качественными и количественными характеристиками); если сведений нет или недостаточно, получить (собрать) их.

Шаг 2. Провести осмотр всех частей общего имущества для того, чтобы оценить их состояние.

Шаг 3. Для каждой части общего имущества составить список необходимых работ (услуг) для поддержания в надлежащем техническом и (или) санитарном состоянии.

Шаг 4. Согласование данного списка работ с управляющей компанией, собственниками.

Шаг 5. Утверждение на общем собрании собственников перечня работ и размера платы за их выполнение.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственниками помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, определяется решением общего собрания.

Такое решение принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений (жилых и нежилых).

Контроль содержания общего имущества

Собственники помещений в соответствии с условиями договора или учредительными документами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вправе:

- а) получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения, информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ. В договоре указанный срок может быть уменьшен;
- б) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- в) требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.



ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Жилое здание – жилой дом постоянного типа, рассчитанный на длительный срок службы. На земельном участке здания подразделяются на основные и служебные. Основным называется здание, которое среди других на земельном участке является главенствующим по капитальности постройки, по архитектурным признакам и своему назначению. На одном земельном участке может быть одно и более зданий. Служебным называется строение, которое по отношению к основному зданию имеет второстепенное значение на земельном участке. К числу служебных строений относятся гаражи, гаражи индивидуального пользования, навесы, дворовые погреба и т. п.

Жилой дом многоквартирный – жилой дом, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения и инженерные системы.

Домовладение – жилой дом (дома) и обслуживающие его (их) строения и сооружения, находящиеся на обособленном земельном участке.

Общее имущество жилого дома – подъезд, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, крыши, технические этажи, подвалы; несущие и ненесущие конструкции; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры; территория (прилегающие

к жилым зданиям участка в пределах границ, зафиксированных в техническом паспорте домовладения) с элементами озеленения и благоустройства.

Этаж технический – этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций; может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или средней частях здания.

Несущие конструкции здания – строительные конструкции, образующие заданную проектом схему здания, обеспечивающие его пространственную устойчивость при расчетных внешних воздействиях.

Жилая квартира – жилые комнаты, коридоры, холлы, кухни, санузлы, ванные, кладовые, внутренние тамбуры, передние.

Собственник жилищного фонда – организация (лицо), в собственности которой находится жилищный фонд.

Управляющая организация – организация, уполномоченная собственником жилищного фонда осуществлять управление жилищным фондом с целью его надлежащего использования и обслуживания, а также обеспечения потребителей жилищно-коммунальными услугами.

Организация, обслуживающая жилищный фонд – организация (индивидуальный предприниматель) любой формы собственности, организационно-правовой формы, осуществляющая содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома, техническое обслуживание и санитарную очистку мест общего пользования жилых домов и придомовой территории.

Коммунальная организация – организация любой формы собственности, организационно-правовой формы, осуществляющая электроснабжение, отопление, газоснабжение, водоснабжение (холодное и горячее) и водоотведение (включая очистку сточных вод), озеленение, благоустройство и санитарно-гигиеническую очистку придомовых территорий, а также обслуживающая объекты коммунальной инженерной инфраструктуры.

Специализированная организация – организация (лицо), осуществляющая ремонт и эксплуатацию лифтов, мусоропроводов, систем вентиляции и кондиционирования и другого внеквартирного инженерного оборудования, сбор и вывоз бытовых отходов и другую деятельность.

Жилищно-коммунальные услуги – надежное и устойчивое обеспечение холодной и горячей водой, электрической энергией, газом, отоплением, отведения и очистки сточных вод, содержания и ремонта жилых домов, придомовой территории, а также благоустройства территории населенного пункта в соответствии с установленными стандартами, нормами и требованиями.

Потребитель жилищно-коммунальных услуг – гражданин, пользующийся либо имеющий намерение воспользоваться жилищно-коммунальными услугами для личных, бытовых и иных нужд, не связанных с промышленным производством.

Исполнитель жилищно-коммунальных услуг – организация любой формы собственности, организационно-правовой формы (индивидуальный предприниматель), в обязанности которой в соответствии с законодательством РФ, договором и/или распорядительным актом входит предоставление потребителям жилищно-коммунальных услуг.

Для потребителей, проживающих в многоквартирных домах, исполнителями могут являться:

а) для нанимателей – наймодатель (юридическое или физическое лицо), непосредственно, либо в лице уполномоченной им организации, осуществляющей управление и обслуживание жилищного фонда;

б) для собственника жилья – управляющая организация или организация, обслуживающая жилищный фонд.

Техническое состояние – совокупность подверженных изменению в эксплуатации свойств здания, характеризующихся в определенный момент времени признаками и параметрами состояния, установленными технической документацией.

Надежность – свойство здания выполнять заданные функции, сохраняя эксплуатационные показатели в заданных пределах в течение требуемого промежутка времени. Это свойство комплексное, включающее в себя безотказность, долговечность и ремонтпригодность здания в целом и его конструкций.

Долговечность – то же, но с возможным перерывом для ремонта.

Техническое диагностирование – установление причин отказов; определение фактического технического состояния здания в данный промежуток времени; выявление необходимости регулировок или замены элементов при техническом обслуживании; установление необходимости ремонтов; оценка качества выполнения работ при техническом обслуживании и ремонте; прогнозирование остаточного ресурса на основе анализа отказов (т. е. предсказание с определенной достоверностью изменения фактического состояния для будущего момента времени).

Ветхое состояние здания – состояние, при котором конструкции здания и здание в целом имеет износ: для каменных домов – свыше 70 %, деревянных домов со стенами из местных материалов, а также мансард – свыше 65 %, основные несущие конструкции сохраняют прочность, достаточную для обеспечения устойчивости здания, однако здание перестает удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям.

Аварийное состояние несущих конструкций здания – состояние несущих конструкций здания, при котором конструкции или их часть вследствие естественного износа и внешних воздействий имеют сверхнормативные деформации и повреждения, потеряли расчетную прочность и без принятых мер по укреплению могут вызвать аварийное состояние жилого помещения или всего жилого здания и представляют опасность для проживающих.

Отдельная несущая конструкция здания, находящаяся в состоянии, описанном выше, если ее обрушение не затрагивает другие конструкции или не влечет за собой изменения условий проживания или эксплуатации жилого здания в целом, считается предаварийной.

Аварийное состояние здания – состояние здания, при котором более половины жилых помещений и основных несущих конструкций здания (стен, фундаментов) отнесены к категории аварийных и представляют опасность для жизни проживающих.

Стандарт – документ, в котором в целях добровольного многократного использования устанавливаются характеристики продукции, правила осуществления и характеристики процессов производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации, выполнения работ или оказания услуг. Стандарт также может содержать требования к терминологии, символике, упаковке, маркировке или этикеткам и правилам их нанесения.

Стандарты и нормативы предоставления жилищных и коммунальных услуг – обязательные для соблюдения исполнителем услуг требования поддержания, сохранения потребительских характеристик (свойств, параметров), включая требования надежности и устойчивости функционирования инженерной инфраструктуры, безопасности условий проживания и окружающей среды, выраженные в количественных измерителях, установленные (или согласованные) федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в пределах их компетенции.

Ремонт здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) – комплекс операций по восстановлению исправности или работоспособности

здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) и восстановлению его ресурса или ресурса его составных частей.

Содержание жилищного фонда – комплекс работ, услуг по содержанию общего имущества жилого дома, по техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома (диагностике, обследованию здания и технической надзору за его состоянием), санитарной очистке жилищного фонда, придомовой территории.

Техническое обслуживание здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) – операция или комплекс операций по поддержанию работоспособности или исправности здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) при использовании по назначению, ожидании, хранении и транспортировании.

Текущий ремонт здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) – ремонт, выполняемый для восстановления исправности или работоспособности здания (сооружения, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения), частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением составных частей ограниченной номенклатуры в объеме, установленном нормативной и технической документацией.

Услуги по санитарной очистке жилищного фонда и придомовых территорий – услуги исполнителя по поддержанию и восстановлению надлежащего санитарно-гигиенического состояния жилищного фонда и придомовых территорий.

Аварийное обслуживание здания (сооружения, оборудования, коммуникаций и объектов жилищно-коммунального назначения) – комплекс первоочередных операций и мероприятий по незамедлительному устранению аварий и неисправностей, сохранению и восстановлению условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности потребителей.

Управление многоквартирным домом (далее – МКД) – это согласованная деятельность собственников жилья по созданию и поддержанию благоприятных и безопасных условий проживания в этом доме, которая должна обеспечивать надлежащее содержание общего имущества, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в этом доме.

Расходы на управление (на возмездной основе) – это:

- расходы на оплату труда и отчисления на социальные нужды работников, занятых управлением МКД;
- расходы на содержание и эксплуатацию административных помещений, включая расходы на аренду помещений, коммунальные услуги и т.д.;
- другие расходы, связанные с управлением МКД (почтовые, телефонные расходы, расходы на содержание и эксплуатацию вычислительной, копировальной и другой оргтехники, расходы на приобретение программного обеспечения, канцелярских принадлежностей, заказ отчетности и других документов, технической литературы и т.д.).

В услугу по управлению домом в обязательном порядке включаются:

- организация работ по технической эксплуатации дома в соответствии с действующими требованиями;
- организация работ по санитарному содержанию дома в соответствии с действующими требованиями;
- организация поставки коммунальных ресурсов;
- диспетчерское обслуживание;
- расчетно-кассовое обслуживание, сбор и взыскание платежей;
- отбор поставщиков и подрядчиков, контроль качества выполняемых ими работ и поставляемых ресурсов;

- контроль соблюдения собственниками и нанимателями нормативных требований;
- регистрационный учет граждан.

Санитарное содержание многоквартирного дома – это комплекс работ по созданию и поддержанию здоровых условий жизни, обеспечению санитарно-гигиенических требований, профилактике заболеваний и эпидемий. В работы по санитарному содержанию входят:

- уборка мест общего пользования;
- уборка придомовой территории;
- дезинфекция, дезинсекция и дератизация мест общего пользования.

Дератизация, дезинфекция и дезинсекция проводятся в соответствии с требованиями санитарных норм и правил.

Дератизация проводится для обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

Это система организационных, санитарно-технических, санитарно-гигиенических и истребительных мероприятий для регулирования численности грызунов. В соответствии с санитарными нормами и правилами организация по обслуживанию жилищного фонда должна регулярно проводить дератизацию и дезинфекцию (уничтожение микробов, вирусов, грибов) в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях.

Подготовка домов к сезонной эксплуатации – сроки начала и окончания подготовки к зиме каждого дома утверждаются администрацией района (города). При этом все работы должны быть закончены до 15 сентября, включая проведение пробных топок центрального отопления.

Диспетчерское обслуживание – необходимо для того, чтобы в текущем режиме:

- собирать и обрабатывать информацию (заявки) о потребности в текущем и аварийном обслуживании домов;
- оперативно направлять исполнителей для аварийных работ и фиксировать время ликвидации аварии;
- постоянно отслеживать ситуацию в обслуживаемом районе.

Благоустройство многоквартирного дома – комплекс работ по созданию и поддержанию благоприятных, культурных и комфортных условий жизни. Благоустройство включает в себя:

- мелкие работы в составе текущего технического и санитарного обслуживания;
- работы, требующие дополнительного утверждения собственниками, относящиеся к текущему или капитальному ремонту. К первым относятся, например, укрепление флагодержателей, табличек с указанием улиц, домов, подъездов, телефонов аварийных служб; укрепление и мелкий ремонт дворовых скамеек и т. п. Ко вторым – обустройство хозяйственных площадок приспособлениями для сушки белья, чистки ковров; установка скамеек в зонах отдыха, ремонт оснащения детских площадок и т. п. По желанию собственников за дополнительную плату могут быть выполнены и другие работы по благоустройству, например:
- инженерная подготовка территорий;
- строительство и ремонт объектов благоустройства, малых архитектурных форм, объектов монументально-декоративного искусства;
- освещение, озеленение, ландшафтный дизайн.

НОРМАТИВНАЯ БАЗА

1. Жилищный кодекс Российской Федерации – Федеральный закон Российской Федерации №188-ФЗ от 29.12.2004 г.
2. Постановление Правительства РФ №491 от 13 августа 2006 г.
«Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания

услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»

3. Постановление Правительства РФ №290 от 3 апреля 2013 г.
«О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»
4. Постановление Правительства РФ № 416 от 15.05. 2013 г.
«О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»
5. Постановление Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу №170 от 27 сентября 2003 г.
«Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»
6. ГОСТ Р 51617–2000 «Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия» утвержден Постановлением Госстандарта России от 19.06.2000 г. № 158-ст.
7. Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2–04.2004



ПОЛЕЗНЫЕ КОНТАКТЫ

Государственная жилищная инспекция Самарской области

Адрес: 443041, г. Самара, ул. Льва Толстого, д. 123 (Бизнес-центр «Капитал Хаус»)

Телефон/факс: +7 (846) 200–02–56, 207–06–78

Время работы: пн. – чт. 8:30–17:30, пт. 8:30–16:30, обед 13:00–13:48

E-mail: info@gzhi-samara.ru

Телеграмм канал: <https://t.me/GZHISamara>

Официальная группа ВКонтакте: <https://vk.com/public168217090>

Официальная группа Одноклассники: <https://ok.ru/group/60949939224724>

Горячая линия 8 (846) 200-02-98

Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области

Адрес: 443010, г. Самара, ул. Самарская, д. 146А

Телефон: +7 (846) 214-75-01

E-mail: energo@samregion.ru

Режим работы: пн-чт 09:00–18:00, перерыв 12:00–12:48;

пт 09:00–17:00, перерыв 12:00–12:48

Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Самарской области

Адрес: 443079, г. Самара, проезд Георгия Митирева, д. 1

Телефон: +7 (846) 260–38–25

E-mail: sancntr@fnsamara.ru

Самарский региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ («ЖКХ – Контроль»)

Адрес: 443079, г. Самара, ул. Революционная, д. 107,

(в помещении Квалификационного центра министерства энергетики и ЖКХ)

Телефон: +7 (846) 260–37–19

E-mail: soukk54@mail.ru



ООО «ПК Тандем», Заводское шоссе, 10
Подписано в печать 00.05.2023. Формат 60x84 1/16
Бумага мелованная. Печать офсетная.
Усл. печ. л. 0,93. Тираж 2000

