

Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и оказываемых собственникам помещений (согласно постановлению Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. №290, №416 от 15.05.2013г.)

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания, устранение выявленных нарушений; проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания конструктивных элементов МКД - стен, перекрытий и покрытий, балок (ригелей) перекрытий и покрытий колонн и столбов:

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания;

выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, перекрытий и др. элементов восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение, выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш МКД:

проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц МКД:

Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; выявление

прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; выявление прогибов несущих конструкций, косоуров, нарушений крепления к балкам, поддерживающим лестничные площадки; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов МКД:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в МКД:

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки МКД, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в МКД: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в МКД:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания вентиляционных каналов и шахт в МКД: определение целостности конструкций, и проверка работоспособности вентканалов;

устранение неисправностей вентканалов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков вентиляционных шахт; очистка от мусора вентканалов; устранение завалов в дымовых каналах.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в МКД: проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;

постоянный контроль Параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в МКД:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений;

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в МКД:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; контроль состояния и замена вышедших из строя, датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в МКД: организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов; организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений; при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в МКД: организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

- Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в МКД:

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов, и кабин, лестничных площадок и маршей; влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков; мытье окон;

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

- Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

очистка придомовой территории от снега и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

- Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории; очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; уборка и выкашивание газонов; прочистка ливневой канализации; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

- Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов: незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;

организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

- Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

- Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

1. Техническое содержание и обслуживание многоквартирного дома:

1.1 Технический осмотр —

общих и отдельных элементов помещений (поквартирный) жилых домов с составлением перечня работ, ведения журналов, составления дефектной ведомости и выдачей предписаний жителям (2 раза в год).

1.2. Работы, выполняемые при проведении частных осмотров -

проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных, каналах и газоходах; проверка канализационных вытяжек¹ и проветривание колодцев; смена перегоревших лампочек на лестничных клетках, в тех.подвалах; устранение мелких неисправностей, электропроводки, общедомовых электросетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверка надежности заземляющих контактов и соединений; техническое обслуживание систем дымоудаления (ППА), техническое обслуживание и аварийное обеспечение внутридомовых газовых сетей, установка номерных знаков, аншлагов и флагодержателей.

1.3. Подготовка жилых домов к эксплуатации в весенне-летний, осенне-зимний периоды -

укрепление водосточных труб, колен, воронок; консервация систем центрального отопления; завозка, песка на детские площадки; снятие пружины на входных дверях; закрытие на замок -входных дверей в техподполье, подвал, чердак;

замена разбитых стекол на лестничных площадках; утепление чердачных перекрытий; утепление трубопровода в подвалах; укрепление и ремонт и укрепление входных дверей; проверка состояния продухов в цоколях зданий; промывка и опрессовка системы центрального отопления;

1.4. Прочие работы -

удаление с крыш и козырьков снега и наледи; очистка чердачных и подвальных помещений от мусора; очистка кровли от грязи и листьев; электроснабжение мест общего пользования; подготовка зданий к праздникам.

1.5. Благоустройство и санитарная очистка придомовой территории -

очистка территории во время снегопада (сдвигание и подметание свежеснеженного снега), посыпка мест прохода песком и соляной смесью, очистка крылец, пандусов и входов от снега и льда; уборка контейнерных площадок по сбору ТБО; подметание территории; очистка урн от мусора; уборка мусора с газонов; поливка газонов, зеленых насаждений; вскапывание газонов, частичная замена грунтовой земли; обрезка деревьев, кустарников; скашивание сорной травы; окопка деревьев, кустарников; побелка известковым составом стволов деревьев, бордюрного камня; посадка деревьев, кустарников, цветов; влажное, подметание лестничных клеток; мытье окон на лестничных клетках; обметание пыли с потолков, стен, подоконников; мойка и влажная протирка подоконников, оконных переплетов, перил, чердачных лестниц; вывоз мусора с придомовой территории; дератизация и дезинсекция

1.6. Аварийно-диспетчерское обслуживание жилых домов - прием и выполнение заявок населения; ликвидация засоров канализации; ликвидация повреждения во внутренних сетях; электроснабжения; устранение аварийных повреждений внутренних систем водопровода, отопления, канализации.

2. Текущий ремонт общедомовых мест пользования

2.1. Ремонт конструктивных элементов - жилых домов -

-фундаменты: устранение местных деформаций, усиления; восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы;

-стены и фасады: герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов (поясков, сандриков) смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов, (цоколей);

-перекрытие: частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска крыши: усиление деревянной строительной системы, антисептирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, заделка примыканий к парапету вентилятам;

-оконные и дверные заполнения: смена и восстановление отдельных элементов и заполнений; лестницы, крыльца, козырьки: восстановление отдельных участков и элементов; полы: замена и восстановление отдельных участков в местах общего пользования; внутренняя отделка: восстановление отделки стен и потолков отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

2.2. Текущий ремонт внутридомового инженерного управления —

центральное отопление: установка, замена и восстановление работоспособности; замена уплотняющих прокладок фланцевых соединений; водопровод, канализация, горячее водоснабжение;

-электроснабжение: восстановление работоспособности вводных шкафов и вводно-распределительных устройств, этажных щитков и шкафов, за исключением квартирных счетчиков энергии, осветительных установок общедомовых помещений, включая светильники на лестничных клетках; вентиляция: ремонт оголовков и дымовых труб, обеспечение герметичности и плотности дымоходов.

2.3. Внешнее благоустройство —

- ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок для мусорных контейнеров и другие, предусмотренные постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г.

Перечень работ по капитальному ремонту определяется в строгом соответствии с нормативными документами и (или) решением общего собрания.

3. Управление многоквартирными жилыми дома

Изготовление и хранение проектно-сметной документации, организация, проведение технических осмотров и обследование жилых зданий с ведением журналов осмотра, паспортов готовности зданий к эксплуатации в зимних условиях, составления перечня работ текущего ремонта, проектно-сметной документации;

Организация проведения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонтам, с составлением договоров (подряда), актов комиссий по сдаче-приему выполненных работ; услуги по сбору платежей, банковские услуги, прием, хранение технической документации на МКД, сбор, обновление и хранение информации о собственниках (нанимателях) помещений, а также о лицах, использующих общее имущество на основании договоров, подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества, осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности; организация проведения общего собрания собственников, организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, ведение договорной, претензионной, исковой работы, взаимодействие с органами государственной власти, органами местного самоуправления, другими органами и организациями по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом; организация и осуществление расчетов за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги, подготовка и предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом, раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ №731 от 23.09.2010г.; прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме; другие работы по организации управления многоквартирным домом, предусмотренные постановлением Правительства РФ № 416 от 15.05.2013г.

Периодичность работ устанавливается и утверждается общим собранием собственников, в соответствии с требованиями законодательства РФ, в т. ч. плане работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Периодичность работ по ручной уборке территорий домовладений

/п	Вид уборочных работ	Периодичность выполнения работ	Повторяемость работ в течение года, (раз).
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей:		
	5-ти этажные дома	3 раза в неделю	159
	9-ти этажные дома	2 раза в неделю	110
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей:	Ежедневно	247
	5-ти этажные дома		
	9-ти этажные дома		
	Обметание пыли с потолков и стен, подоконников.	2 раза в год	2
	Мытье лестничных площадок и маршей:	1 раз в месяц	
	5-ти этажные дома		7
	9-ти этажные дома		7
	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей:	2 раза в месяц	
	5-ти этажные дома		14
	9-ти этажные дома		14
	Мытье окон	2 раза в год	2
	Влажная протирка:		
	стены	2 раза в год	2
	двери	- " -	14
	подоконники	1 раз в месяц	53
	перила	ежедневно	247
	чердачные лестницы	1 раз в месяц	7
	отопительные приборы (радиаторы)	2 раза в год	2
	плафоны	2 раза в год	2
	почтовые ящики	1 раз в неделю	53
	шкафы для электрощитков и слаботочные устройства	2 раза в год	2

ООО «Управляющая организация «Искра»
460052, г. Оренбург, ул. Брестская д.5а

Собственник МКД

Директор

(Ф.И.О)

(подпись)

