

Сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД

К Стандарту раскрытия информации
постановление Правительства РФ № 731 от
23.09.2010г пункт 3в и 10а

Услуги, оказываемые в отношении общего имущества собственников помещений:

Содержание общего имущества выполняется, согласно Правилам содержания общего имущества утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г № 491:

1. Осмотры общего имущества

Контроль за техническим состоянием конструкций и инженерного оборудования жилых домов осуществляется посредством проведения плановых общих и частичных осмотров, а при необходимости и внеочередных осмотров.

1.1. Общие осмотры проводятся комиссией в составе специалистов и рабочих по направлению, представителей собственников. Результаты осмотра оформляются актом, который является основанием для принятия решения о мерах для устранения дефектов (неисправностей, повреждений).

1.2. Частичные осмотры конструктивных элементов зданий, отделки и инженерного оборудования выполняют рабочие управляющей компании по утвержденному годовому графику. В результате осмотра устраняются мелкие неисправности и выполняются профилактические работы, которые могут быть выполнены в течении времени отведенного на осмотр. Результаты осмотра отмечают в «Журнале регистрации осмотров». Контроль за проведение осмотра и выполнением мероприятий по результатам осмотра осуществляет инженер по направлению.

1.3. Внеочередные осмотры проводят после стихийных бедствий (ливней, сильных ветров, снегопадов). Осмотры выполняет инженерно-технический персонал компании в срочном порядке.

2. Обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения и оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

3. Обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования;

4. Уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества:

Объект проведения и перечень работ:

Уборка, очистка и благоустройство в МОП и придомовой территории:

- уборка подсобных и вспомогательных помещений;
- влажное подметание и мытье, лестничных клеток, лифтов, коридоров, холлов, стен;
- мытье дверей, окон, отопительных приборов, плафонов;

- удаление пыли на потолках, на оборудовании в местах МОП;
- удаление мусора из здания и его вывоз;
- дератизация, дезинсекция;
- уборка снега, ликвидация наледи.

5. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

6. Организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации;

7. Меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности;

8. Содержание и уход за элементами озеленения (полив, уборка мусора и покос газонов, обрезка кустов и деревьев, посадка) и благоустройства (очистка урн, уборка детских и контейнерных площадок), входящие в состав общего имущества дома;

9. Проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению;

10. Осмотры, техническое обслуживание, поверка и ремонт коллективных (общедомовых) приборов учета;

11. Содержание, текущий и капитальный ремонт конструктивных элементов, внутридомового инженерного оборудования, а также элементов благоустройства МКД:

1. Работы по содержанию

Работы по содержанию- это комплексная работа по поддержанию в исправном состоянии конструктивных элементов и внутридомовых систем, состоящая из множества мероприятий и являющаяся услугой (имеет длительный цикл оказания, охватывающий весь календарный год).

1.1 Техническое обслуживание конструктивных элементов:

Объект проведения работ:

фундаменты, стены, фасады, перекрытия, крыши, балконы, козырьки, лоджии, эркеры, полы, перегородки, окна, двери, световые фонари, лестницы

Перечень работ:

- технические осмотры конструктивных элементов;
- удаление с крыш снега и наледи;
- очистка кровли от мусора, грязи, листьев;
- проверка состояния продухов в цоколях зданий;
- регулировка дверей и доводчиков на них в МОП.

1.2. Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования

Объект проведения работ:

Теплоснабжение (котельные, тепловые пункты), отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, внутридомовое электрооборудование, вентиляция, внутренний водопровод, внутридомовая водоподкачивающая станция, система дымоудаления, лифты, телеоборудование.

Перечень работ:

Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, канализации, отопления, горячего водоснабжения и электроснабжения:

- осмотр систем, и устройств в чердачных и подвальных помещениях;
- укрепление трубопроводов;
- устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;
- мелкий ремонт теплоизоляции;
- разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотделителей;
- притирка, регулировка и ремонт запорной и водоразборной арматуры (расхаживание, смена прокладок, набивка сальников, уплотнение сгонов);
- консервация системы отопления;
- ремонт, регулировка, промывка и испытание систем центрального отопления;
- расконсервирование и консервация поливочной системы;
- прочистка внутренней канализации, лежачка;
- проверка контура заземления
- проверка исправности канализационных вытяжек;
- проверка, регулировка и наладка в дымовых и вентиляционных каналах;
- устранение мелких неисправностей электропроводки, розеток, выключателей в МОП;
- смена перегоревших электролампочек в помещениях МОП;
- осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах;
- обслуживание, поверка и ремонт вводных приборов учета;
- снятие показаний приборов учета энергоресурсов.

1.3. Устранение аварий на системах водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, энергоснабжения.

1.4. Обслуживание лифтового хозяйства.

1.5. Обслуживание антенного хозяйства.

2. Ремонт жилья

Ремонт жилья –это комплекс строительных и организационно-технических мероприятий (планово-предупредительные работы) по сохранению конструкций, отделке зданий, систем инженерного оборудования и предотвращению преждевременного их износа.

2.1. Ремонт конструктивных элементов жилых зданий:

Объект проведения работ:

фундаменты, стены, фасады, перекрытия, крыши, балконы, козырьки, лоджии, эркеры, полы, перегородки, окна, двери, световые фонари, лестницы

Перечень работ:

Устранение местных деформаций, восстановление поврежденных участков, частичная смена отдельных элементов:

2.2. Текущий ремонт внутридомового инженерного оборудования:

Объект проведения работ:

Теплоснабжение (котельные, тепловые пункты), отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, внутридомовое электрооборудование, вентиляция, внутренний водопровод, внутридомовая водоподкачивающая станция, система дымоудаления, лифты, телеоборудование.

Перечень работ:

установка, замена, восстановление работоспособности систем и оборудования.

2.3. Внешнее благоустройство:

Объект проведения и перечень работ:

ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников, приобретение и ремонт контейнеров.

К Стандарту раскрытия информации
постановление Правительства РФ № 731
от 23.09.2010г пункты 3в и 10б

Услуги управления МКД (многоквартирным домом)

Управление МКД –это обеспечение надлежащего содержания общего имущества.

Функции управления:

1. Услуги по обеспечению поставки в МКД коммунальных ресурсов:

- заключать договора с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение);
- осуществлять контроль качества коммунальных услуг;
- рассчитывать размер платы за коммунальные услуги по каждому лицевого счету потребителя;
- принимать от потребителей показания индивидуальных приборов учета, актов об установке и опломбировке счетчиков;
- принимать от потребителей сообщения о некачественной поставке энергоносителей и проводить проверку этих сообщений;
- вести учет жалоб потребителей и в течении 3-х дней отвечать на них;
- согласовывать с потребителем время доступа в помещение для производства работ;
- предоставлять потребителю сведения о порядке и форме оплаты коммунальных услуг,

их качестве и сроках устранения аварий;

- предоставлять потребителю в течение трех дней по его запросу письменную информацию о месячных объемах потребленных коммунальных ресурсов по показаниям общедомовых приборов учета, об объемах этих ресурсов, рассчитанных по нормативам потребления и предоставленных на общедомовые нужды.

2. Подготовка объекта недвижимости к управлению:

- проверка наличия исходных данных, составления базы данных, восстановление отсутствующих документов, первичный осмотр объекта;

- определение состава общего имущества, подлежащего содержанию и ремонту;

- составление необходимого перечня работ по содержанию и ремонту, их оценку.

3. Хранение и ведение технической документации по многоквартирным домам;

4. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ;

5. Расчеты за жилищно-коммунальные услуги:

- расчет за ЖКУ с учетом индивидуальных характеристик квартир и дома, а также требований законодательства РФ;

- ведение лицевых счетов каждого собственника, учет начислений и поступивших платежей по каждому лицевому счету;

- изготовление, доставка платежных документов;

- взыскание задолженности по оплате услуг;

- информирование собственников помещений об изменении тарифов;

- анализ потребления энергоресурсов;

– прием граждан в офисе по всем вопросам, касающимся выставленных счетов, их правильности, порядка оплаты и т.п.

6. Консультации по техническим и правовым вопросам:

-консультации собственников по возникающим вопросам, таким как перепланировка помещений, возмещения ущерба, нанесенного другими собственниками.

7. Организация общих собраний собственников:

-составление и использование календарного плана собраний, других событий и мероприятий;

-изготовление и распространение уведомления о собраниях;

-организовывание общих собраний и участие в них;

-разработка и использование процедуры выборов и голосований на общих собраниях собственников в соответствии с руководящими документами;

- ведение протоколов и подготовка проекта резолюций;

- заключение договоров об использовании общего имущества, определенных решением общего собрания собственников;

-составление и представление отчета по управлению домом.

8. Диспетчерское обслуживание, ответы на запросы (заявки) собственников.

9. Выдача собственникам помещений в многоквартирных домах различных справок.

10. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта в многоквартирных домах.

11. Прочие услуги:

- осуществление дежурства на территории МКД (услуги охраны);
- установка и обслуживание домофонов;
- услуги по обслуживанию МКД до регистрации права собственности (в предэксплуатационный период).

Выписка из Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 приложение № 3

Примечания: «**1. Услуги по управлению, сбору средств с населения** в основной и дополнительный перечни работ не включаются, а оцениваются в составе работ и услуг по содержанию и ремонту жилья»