

НОРМАТИВНЫЙ УРОВЕНЬ КАЧЕСТВА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ

1. Общие положения

Нормативный уровень качества предоставления работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества жилых домов (далее - Нормативный уровень качества) представляет собой выраженные в количественных показателях требования надежности и устойчивости функционирования инженерной инфраструктуры, безопасности условий проживания и окружающей среды.

Организации, выполняющие и предоставляющие работы и услуги по содержанию общего имущества жилых домов (далее - обслуживающие организации), при определении перечня, состава и периодичности жилищных работ и услуг учитывают Нормативный уровень качества.

Содержание общего имущества жилых домов включает в себя комплекс работ и услуг по техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических коммуникаций жилых домов (далее - жилищные работы и услуги), выполняемых в течение всего жизненного цикла здания постоянно или с установленной нормативными документами периодичностью в целях поддержания его сохранности и надлежащего санитарно-гигиенического состояния, а именно:

технический надзор за состоянием общего имущества жилых домов (конструктивных элементов общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;

выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества жилых домов (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний и предложений органов Государственной жилищной инспекции Московской области, Госэнергонадзора, государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы;

незамедлительное устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилых домов, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности потребителей;

выполнение работ по санитарной уборке и очистке общего имущества жилых домов (подъездов, чердаков, подвалов) и придомовых территорий, в том числе по уходу за зелеными насаждениями.

2. Общие требования к организации содержания общего имущества жилых домов

Нормативы качества предоставления жилищных работ и услуг включают в себя:

2.1. Требования к качеству жилищных услуг

Требования к качеству жилищных услуг базируются на принципах наиболее полного учета потребностей потребителей, а также конструктивных и планировочных особенностей жилых домов, форм организации управления и обслуживания жилищного фонда. При этом инструментарий определения критериев (показателей) качества жилищных услуг должен учитывать такие факторы, как многоаспектность качества, территориальные и прочие

особенности выполнения и предоставления жилищных работ и услуг, экономические ограничения, дифференциация потребителей жилищных работ и услуг.

Общими требованиями к жилищным услугам являются обязательные требования безопасности для жизни и здоровья людей; сохранности имущества потребителей; охраны окружающей среды; соответствия запросам и возможностям потребителей, которым адресуется услуга; комплексности - возможности получения не только основных, но и дополнительных услуг, создающих нормальные условия жизнедеятельности потребителей; этики обслуживания - гарантии вежливости, доброжелательности; коммуникабельности персонала; комфортности обслуживания.

Для оценки качества работы обслуживающей организации может устанавливаться, например в договоре подряда на содержание жилищного фонда, совокупность критериев, предусматривающих три уровня оценки качества работы: "хорошо", "удовлетворительно", "неудовлетворительно".

Оценка качества жилищных работ и услуг может осуществляться путем оценки технического и санитарного состояния объекта обслуживания с применением системы единичных и комплексных показателей и расчета обобщающего показателя. Например, при оценке "хорошо" должны быть выполнены все жилищные работы и услуги в объемах и сроках, предусмотренных договором; конструктивные элементы зданий и системы инженерного оборудования должны быть исправны и функционировать в нормативном режиме; придомовая территория содержаться без замечаний; обоснованные обращения (жалобы) отсутствовать.

Управляющая организация должна проверять качество обеспечения потребителей жилищными услугами путем проведения анализа количества и состава обращений потребителей в динамике или анкетного опроса потребителей.

Социально-экономической результирующей требований к качеству жилищных работ и услуг должно являться:

- наличие в управляющей организации (компании) открытой и доступной потребителю системы оценок их деятельности;
- возможность контроля объемов и качества жилищных услуг потребителями с помощью устанавливаемого порядка учета случаев предоставления услуг ненадлежащего качества и форм их регистрации;
- возможность корректировки размера оплаты жилищных услуг в сторону ее снижения при ненадлежащем их качестве.

2.2. Требования к содержанию общего имущества жилых зданий

В вестибюле подъезда, на лестничной клетке должен поддерживаться температурно-влажностный режим, соответствующий нормативным требованиям, путем регулярного проветривания, обеспечения исправности приборов отопления и влажной уборки лестничной клетки и вестибюля.

Работы по уборке вестибюля подъезда, лестничных клеток (влажная уборка, мытье лестниц, стен и окон) должны производиться с установленной периодичностью.

В чердачных помещениях, подвалах и технических подпольях должен обеспечиваться температурно-влажностный режим, исключающий конденсацию влаги на ограждающих конструкциях или появление плесени, путем проветривания и вентиляции через продухи (окна), обеспечения исправности изоляции трубопроводов системы отопления и других мер в зависимости от местных условий.

Захламление, загрязнение и затопление подвалов и технических подполий, лестничных клеток, чердачных помещений и других мест общего пользования не допускаются.

Подвалы, технические подполья должны быть защищены от проникновения животных: грызунов, кошек и собак.

Организации, обслуживающие жилищный фонд, совместно с органами санэпиднадзора должны разрабатывать мероприятия, направленные на предупреждение возникновения и распространения инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием жилого здания; при необходимости должны проводить дезинсекцию и дератизацию помещений.

2.3. Требования к содержанию придомовой территории

Процессы по уборке придомовой территории должны быть максимально механизированы и производиться на основе маршрутно-технологических карт.

Периодичность уборки тротуаров устанавливается в зависимости от интенсивности движения пешеходов по тротуарам (от класса тротуара) отдельно для летней и зимней уборки.

Очистка тротуаров и внутриквартальных проездов во время снегопада должна быть начата с окончанием снегопада и завершена не позднее 6-12 часов (в зависимости от класса территории) после завершения снегопада.

2.4. Требования к содержанию зеленых насаждений

Сохранность зеленых насаждений на территории домовладений и надлежащий уход за ними должны обеспечиваться обслуживающей организацией или на договорных началах специализированной организацией.

На озелененных территориях запрещается:

сбрасывать снег с крыш на участки, занятые насаждениями, без принятия мер, обеспечивающих сохранность деревьев и кустарников;

сжигать листья, сметать листья в лотки в период массового листопада, засыпать ими стволы деревьев и кустарников (целесообразно их собирать в кучи, не допуская разноса по улицам, удалять в специально отведенные места для компостирования, вывозить на свалку);

посыпать тротуары, проезжие и прогулочные дороги и иные покрытия химическими препаратами, не разрешенными к применению, сбрасывать снег и другие загрязнения на газоны;

парковать автотранспорт на газонах и садовых дорожках.

3. Нормативный уровень качества содержания общего имущества жилых домов

Нормативный уровень качества является основным нормативом, обеспечивающим объем и периодичность жилищных работ и услуг, отвечающих требованиям Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170. Система технических осмотров зданий реализуется в полном объеме. Работы по текущему ремонту выполняются при возникновении неисправностей инженерного оборудования и конструктивных элементов зданий по заявкам собственника жилищного фонда (уполномоченной собственниками управляющей организации).

Перечень работ по техническому обслуживанию выполняется в полном объеме. Текущий ремонт включает работы неотложного характера, а также планово-предупредительный ремонт, формируемый по заявочному принципу в соответствии с объемом финансирования.

Содержание и текущий ремонт общего имущества жилого дома, общих коммуникаций включает:

- систему технических осмотров жилых зданий;
- техническое обслуживание;

аварийное обслуживание;
текущий ремонт (по отдельному договору);
подготовку к сезонной эксплуатации;
санитарное содержание домовладения и прилегающей территории.

Контроль за техническим состоянием объектов жилищного фонда осуществляется путем проведения плановых и внеплановых осмотров.

3.1. Система технических осмотров жилых домов

Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется контроль за использованием и содержанием помещений. Технические осмотры подразделяются на плановые и внеочередные.

Плановые осмотры жилых зданий проводят:

общие - два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона). Проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство;

частичные - в ходе которых предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

Рекомендуемая периодичность общих и частичных осмотров элементов и помещений зданий приведена в приложении 1 к Нормативному уровню качества.

После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждение отдельных элементов зданий, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации, должны проводиться внеочередные (неплановые) осмотры.

Организация проведения осмотров и обследований жилых зданий осуществляется следующим образом. Общие плановые осмотры, а также внеочередные проводятся комиссионно обслуживающими организациями. Частичные плановые осмотры конструктивных элементов и инженерного оборудования проводятся специалистами или представителями специализированных служб, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт.

Особое внимание в процессе осмотров должно быть уделено тем зданиям и их конструкциям и оборудованию, которые имеют физический износ свыше 60 процентов.

Обнаруженные во время осмотров дефекты, деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций или здания, обрушению или нарушению нормальной работы оборудования, должны быть устранены собственником жилищного фонда с привлечением обслуживающей организации.

Обслуживающая организация должна принимать срочные меры по предупреждению дальнейшего развития деформаций, а также немедленно информировать о случившемся собственника жилищного фонда или уполномоченное им лицо.

Результаты осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

В журнале осмотров отражаются выявленные в процессе осмотров (общих, частичных, внеочередных) неисправности и повреждения, а также техническое состояние элементов дома.

Результаты осенних проверок готовности объекта к эксплуатации в зимних условиях отражаются в паспорте готовности объекта.

Результаты общих обследований состояния жилищного фонда, выполняемых периодически, оформляются актами.

Управляющая организация на основании актов осмотров и обследования обслуживающей организации должна в месячный срок:

- составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить виды и объемы работ, необходимые для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период;
- проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания к эксплуатации в зимних условиях;
- выдать рекомендации арендаторам, нанимателям и собственникам жилых помещений на выполнение текущего ремонта за свой счет согласно действующим нормативным документам.

3.2. Техническое обслуживание жилых домов.

Перечень работ по техническому обслуживанию общего имущества жилых домов, выполняемых обслуживающей организацией, приведен в приложении 2 к Нормативному уровню качества.

Заявки на неисправность инженерного оборудования или конструкций должны передаваться по круглосуточному телефону (495) 548-96-51 и рассматриваться в день их поступления. Не позднее чем на следующий день должно быть организовано устранение неисправностей. В тех случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время, необходимо о принятых решениях сообщить заявителю.

3.3. Подготовка многоквартирных домов к сезонной эксплуатации.

Целью подготовки объектов жилищно-коммунального хозяйства к сезонной эксплуатации является обеспечение сроков и качества выполнения жилищных работ и услуг.

При подготовке многоквартирных домов к эксплуатации в зимний период надлежит:

- устранить неисправности стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также вентиляционных каналов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения;
- привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмосток, от спусков (входов) в подвал и оконных приямков;
- обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов.

3.5. Санитарное содержание многоквартирных домов.

3.5.1. Уборка придомовой территории.

Работы, выполняемые при уборке территорий, различаются в зависимости от сезона.

Зимняя уборка должна обеспечивать нормальное движение пешеходов и транспорта независимо от погодных условий. Зимняя уборка включает: подметание и сдвигание снега, устранение скользкости, удаление снега и снежно-ледяных образований.

Летняя уборка включает: подметание пыли и сора с поверхности покрытий, поливку территории для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха, удаление мусора с газонов, мойку покрытий и полив зеленых насаждений.

В осеннее время помимо обычных уборочных работ производится подметание и сгребание листьев, очистка от мусора территорий, на которых зимой предполагается складировать снег.

Весной помимо обычных работ расчищаются канавы для стока талых вод к люкам и приемным колодцам ливневой сети и т.д.

Работы по очистке от мусора и промывке урн, указателей улиц и номеров домов производятся независимо от сезона.

Периодичность основных работ по уборке придомовых территорий приведена в приложении 4 к Нормативному уровню качества и зависит от количества дней с атмосферными осадками в холодный и теплый периоды (по усредненным данным метеонаблюдений).

3.5.2. Уборка лестничных клеток

Работы по уборке лестничных клеток включают: влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей, кабин лифтов, обметание пыли с потолков, влажную протирку (стен, дверей, плафонов, подоконников, оконных решеток, перил, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств, почтовых ящиков), мытье окон, подметание и мытье площадки перед входом в подъезд.

Периодичность работ по уборке лестничных клеток приведена в приложении 5 к Нормативному уровню качества.

4. Текущий ремонт многоквартирных домов.

4.1. Текущий ремонт общего имущества жилых домов - ремонт, выполняемый в плановом порядке в целях восстановления исправности жилых домов, частичного восстановления их ресурсов с заменой или восстановлением их составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией.

Назначение текущего ремонта - предупреждение преждевременного износа конструкций и инженерных систем и восстановление эксплуатационных характеристик жилых зданий.

К текущему ремонту относятся также работы по устранению мелких повреждений и неисправностей, возникающих в процессе эксплуатации.

Все работы по текущему ремонту подразделяются на две группы:

профилактический текущий ремонт - ремонт, планируемый заранее по объему, стоимости, по месту и времени его выполнения;

непредвиденный текущий ремонт - ремонт, необходимость которого определяется в ходе эксплуатации и который проводится в срочном порядке.

Профилактический текущий ремонт является основой нормальной технической эксплуатации и проводится с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию элементов здания до их капитального ремонта или проведения реконструкции здания. Проведение профилактического текущего ремонта обеспечивает установленную долговечность конструктивных элементов и оборудования путем защиты их от преждевременного износа.

Необходимость проведения профилактического текущего ремонта конструктивных элементов зданий определяется с учетом их физического износа, материалов и условий эксплуатации.

Для эффективного и рационального использования материальных и трудовых ресурсов жилищно-эксплуатационного предприятия рекомендуется осуществлять профилактический текущий ремонт комплексно по объектам в целом каждые три-пять лет с выполнением необходимого профилактического ремонта всех конструктивных элементов.

Непредвиденный текущий ремонт заключается в неотложной ликвидации случайных повреждений и дефектов. На выполнение этих работ необходимо предусматривать около 10-25 процентов средств, предназначенных на текущий ремонт, в зависимости от технического состояния зданий, конструкций и инженерного оборудования.

4.2. Планирование и организация текущего ремонта общего имущества жилых домов

Планирование и организация текущего ремонта жилых зданий производится в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов и техническими указаниями по организации и технологии текущего ремонта жилых зданий.

Периодичность планово-предупредительного ремонта устанавливается в пределах трех-пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

Текущий ремонт инженерного оборудования жилых зданий (системы отопления и вентиляции, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения), находящегося на техническом обслуживании специализированных эксплуатационных предприятий коммунального хозяйства, осуществляется силами этих предприятий.

В зданиях, намеченных к производству капитального ремонта в течение ближайших пяти лет или подлежащих сносу, текущий ремонт следует ограничивать работами, обеспечивающими нормативные условия для проживания (подготовка к весенне-летней и зимней эксплуатации, наладка инженерного оборудования).

Проведенный текущий ремонт жилого дома подлежит приемке комиссией, в состав которой входят представители управляющей организации и исполнителя работ и услуг.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ

1. Фундаменты.

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия.

Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска.

4. Крыши.

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Межквартирные перегородки.

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

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

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы.

Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования.

10. Внутренняя отделка.

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, других общедомовых вспомогательных помещениях. Ликвидация последствий протечек (не по вине проживающих).

11. Центральное отопление.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.

12. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

13. Электроснабжение и электротехнические устройства.

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

14. Вентиляция.

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

15. Специальные общедомовые технические устройства.

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником жилищного фонда (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованным государственными надзорными органами.

17. Внешнее благоустройство.

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

18. Заявочный ремонт.

Оперативное устранение неисправностей инженерного оборудования в квартирах, повреждений строительных конструкций и других элементов зданий.

Приложение 2.1.
к Нормативному уровню качества
предоставления работ и услуг
по содержанию и текущему ремонту
общего имущества жилых домов

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ
ОБЩИХ И ЧАСТИЧНЫХ ОСМОТРОВ ЭЛЕМЕНТОВ И ПОМЕЩЕНИЙ ЗДАНИЙ**

| N п/п | Конструктивные элементы: отделка, домовое оборудование | Профессия осматривающих рабочих | Расчетное количество осмотров в год |
|----------|--|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Вентиляционные каналы и шахты | Каменщик или жестянщик (в зависим. от конструкций) | 2 |
| 2 | Холодное и горячее водоснабжение, канализация мест общего пользования Поливочные наружные устройства (краны, разводка) Система внутреннего водоотвода с крыш зданий | Слесарь-сантехник Слесарь-сантехник Слесарь-сантехник | 2 1 2 |
| 3 | Центральное отопление: внутри квартир мест общего пользования | Слесарь-сантехник Слесарь-сантехник | 1 2 |
| 4 | Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений | Электромонтер | не менее 4 раз |
| 5 | Осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях и на чердаках, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины | Электромонтер | не менее 4 раз |
| 6 | Осмотр вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений | Электромонтер | не менее 4 раз |
| 7 | Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов | Электромонтер | не менее 4 раз |
| 8 | Осмотр светильников в местах общего пользования с заменой сгоревших ламп (и стартеров) | Электромонтер | не менее 4 раз |
| 9 | Осмотр телеустройств: на кровлях, чердаках и лестничных клетках | Электромонтер | не менее 2 раз |
| 10 | Техническое обслуживание стационарных электроплит | Электромонтер | не менее 2 раз |
| 11 | Техническое обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ) | Электромонтер | не менее 2 раз |
| 12 | Осмотр основных строительных конструкций зданий и элементов внешнего благоустройства | Техник-смотритель | 2 |

Примечания.

1. В процессе осмотра ведется наладка оборудования и исправляются мелкие дефекты.
2. Технический осмотр вентиляционных каналов и устройств производится специализированной организацией.
3. Обслуживание котельных, центральных и индивидуальных тепловых пунктов и бойлерных должно производиться по местным нормам в установленном порядке.
4. Обслуживание насосов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, а также обслуживание вентиляционных агрегатов механической вентиляции, воздушного отопления, устройств для незадымляемости лестничных клеток и дымоудаления производятся ежедневно слесарями-сантехниками и электромонтерами организаций по обслуживанию жилищного фонда или специализированными организациями.

ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ ПО УБОРКЕ ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК

Уборка лестничных клеток

| № п/п | Профессия | Вид работы | Периодичность работ при наличии на лестничных клетках лифта |
|-------|---------------------------|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 6 |
| 1. | Уборщик лестничных клеток | Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей | ежедневно |
| 2. | Уборщик лестничных клеток | Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа | 1 раз в неделю |
| 4. | Уборщик лестничных клеток | Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей | 1 раз в месяц |
| 5. | Уборщик лестничных клеток | Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа | 1 раз в месяц |
| 6. | Уборщик лестничных клеток | Обметание пыли с потолков | 1 раз в год |
| 7. | Уборщик лестничных клеток | Мытье окон | 1 раз в год |
| 8. | Уборщик лестничных клеток | Влажная протирка подоконников, отопительных приборов | 1 раз в месяц |
| 9. | Уборщик лестничных клеток | Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков | 1 раз в год |
| 10. | Уборщик лестничных клеток | Очистка металлической решетки и приямка. Уборка площадки перед входом в подъезд. | 1 раз в неделю |
| 11. | Уборщик лестничных клеток | Мытье пола кабины лифта | ежедневно |
| 12. | Уборщик лестничных клеток | Влажная протирка стен, дверей, плафонов кабины лифта | 1 раз в месяц |

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Заявочный ремонт в местах совместного пользования

| № п/п | Профессия | Вид работ | Срок исполнения |
|-------|--------------------------------|---|-----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Слесарь-сантехник | Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления) | Немедленно |
| 2. | Слесарь-сантехник | Устранение засоров внутренней канализации и сантехприборов с проверкой исправности канализационных вытяжек в местах совместного пользования и в квартирах (по заявкам населения за дополнительную плату)- | В течение смены |
| 3. | Слесарь-сантехник, газосварщик | Устранение неисправностей в системах отопления, горячего и холодного водоснабжения (трубопроводов, приборов, арматуры, расширительных баков), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование | В течение смены |
| 4. | Слесарь-сантехник | Наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов, завоздушивания | По мере необходимости |
| 5. | Электромонтер | Устранение неисправностей электротехнических устройств в МОП: смена и ремонт штепсельных розеток, выключателей, мелкий ремонт электропроводки. | В течение 7 суток |
| 6. | Электромонтер | Устранение неисправностей электротехнических устройств в квартирах (за счет проживающих) | 3 часа |
| 7. | Электромонтер | Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников. Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий | 3 часа |
| 8. | Кровельщик | Мелкий ремонт кровель | По мере необходимости |
| 9. | Кровельщик | Протечки в отдельных местах кровли | 1 сутки |
| 10. | Штукатур-маляр | Устранение причин протечки (промерзания) стыков, панелей, блоков | По мере необходимости |

| | | | |
|-----|----------------|---|---|
| 11. | Каменщик | Принятие мер для укрепления связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, элементов облицовки стен, лепных изделий, расположенных на высоте свыше 1,5 м, угрожающих безопасности людей | В течение смены с принятием мер безопасности |
| 12. | Столяр-плотник | Замена разбитых стекол и сорванных створок оконных переплетов, форточек, дверных полотен в местах общего пользования: -в зимнее время -в летнее время | В течение смены В период подготовки к эксплуатации в зимних условиях (1 раз в год) |
| 13. | Столяр-плотник | Общестроительные работы в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций, ликвидация последствий протечек, мелкий ремонт полов, оконных и дверных заполнений, расшивка рустов и ремонт отслоившейся штукатурки потолков и верхней части стен, в местах общего пользования | По мере необходимости |

Подготовка многоквартирных домов к зиме (один раз в год) включает следующие виды работ:

1. Замена разбитых стекол в местах общего пользования.
2. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
3. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
4. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
5. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
6. Консервация (расконсервация) системы центрального отопления.
7. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
8. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
9. Ремонт и укрепление входных дверей.
10. Удаление с крыш снега и наледей (при угрозе жизни и ущерба жилью).

Осмотры (обследования) технического состояния жилых зданий

| | Элементы и помещения здания | Профессия рабочих | Единица измерения | Расчетное число осмотров в год |
|-----|---|-------------------|--|--------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | Кровля | Кровельщик | 1000 м ² кровли | 6 |
| 2. | Деревянные конструкции | Столяр-плотник | 1000м ² приведенной жилой площади | 2 |
| 3. | Дверные и оконные проемы | Столяр-плотник | То же | 2 |
| 4. | Внутренняя и наружная штукатурка и облицовка стен | Штукатур-маляр | То же | 2 |
| 5. | Внутренняя и наружная окраска и другая отделка | Штукатур-маляр | То же | 2 |
| 6. | Каменные конструкции | Каменщик | То же | 2 |
| 7. | Водопровод, канализация и горячее водоснабжение (подвалы, техподполья, чердаки) | Слесарь-сантехник | 1000м ² осматриваемых помещений | 6 |
| 8. | Центральное отопление: устройства в чердачных и подвальных помещениях | Слесарь-сантехник | 1000м ² осматриваемых помещений | 6 |
| 9. | Вводы, тепловые и элеваторные узлы (в отопительный сезон) | Слесарь-сантехник | Элеваторный узел | 6 |
| 10. | Электросети, арматура и электрооборудование на лестничных клетках | Электромонтер | 100 лестничных площадок | 12 |
| 11. | То же, на чердаках и в подвалах | То же | 1000м ² осматриваемых помещений | 12 |
| 12. | Ввод, щитовая, наружная проводка и арматура | То же | То же | 12 |

Работы аварийного характера в жилых зданиях включают:

1. Повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений.
2. Выходы из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем.
3. Засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений.
4. Поступление воды в жилые и вспомогательные помещения.
5. Выход из строя оборудования внешнего распределительного устройства, повреждение электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде.
6. Прочистка внутренних водостоков.

Аварийно-диспетчерское обслуживание

Локализация аварийных ситуаций, включая квартиры (без дополнительной оплаты населением).

Обслуживание лифтов

Обеспечение бесперебойной и безопасной эксплуатации лифтов лифтерами и операторами лифтовой диспетчерской связи.

ПЕРИОДИЧНОСТЬ ОСНОВНЫХ РАБОТ ПО УБОРКЕ ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Содержание придомовой территории

Работы, выполняемые при уборке территорий, различаются в зависимости от сезона - зимняя уборка придомовой территории и летняя уборка (с одним выходным днем).

| Профессия | Вид уборочных работ | Периодичность проведения работ |
|--------------------|--|--------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 |
| Холодный период | | |
| Уборщик территории | Подметание свежеснегавпавшего снега толщиной до 2 см | 1 раз в сутки |
| То же | Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной свыше 2 см | Через 3 часа во время снегопада |
| То же | Посыпка территории песком | 1 раз в сутки во время гололеда |
| То же | Очистка территории от наледи и льда | 1 раз в трое суток во время гололеда |
| То же | Подметание территории в дни без снегопада | 1 раз в сутки |
| То же | Сдвигание свежеснегавпавшего снега в дни сильных снегопадов | 3 раза в сутки |
| Теплый период | | |
| Уборщик территории | Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см | 1 раз в сутки |
| То же | Уборка газонов | 1 раз в сутки |
| То же | Выкашивание газонов | 2 раза в сезон |
| Уборщик территории | Подметание территории в дни с сильными осадками | 1 раз в 2-е суток |
| | Поливка газонов и зеленых насаждений | 1 раз в двое суток |
| | Уборка контейнерных площадок | 1 раз в сутки |
| | Очистка урн от мусора | 1 раз в сутки |
| | Промывка урн | 1 раз в месяц |

Благоустройство

Работы по восстановлению асфальтового покрытия пешеходных дорожек, тротуаров, проездов.
Уход за зелеными насаждениями.

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ

Работы, связанные с текущим ремонтом общего имущества жилых домов и оплачиваемые за счет платы за ремонт жилья с учетом установленных тарифов выполняются с периодичностью 1 раз в 5 лет и при аварийных ситуациях.

| № п/п | Перечень работ | Наименование объекта проведения работ |
|-------|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | Устранение местных деформаций | фундаменты |
| 2. | Герметизация стыков, смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов, усиление, смена и заделка отдельных участков | стены, фасады и межквартирные перегородки |
| 3. | Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска | перекрытия |
| 4. | Усиление элементов кровель, замена, ремонт и укрепление водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции | крыши |
| 5. | Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений | оконные и дверные заполнения |
| 6. | Восстановление и замена отдельных участков элементов | лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей |
| 7. | Замена, восстановление отдельных участков | полы |
| 8. | Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками | внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях |
| 9. | Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления (в подвалах, тех. подпольях, чердаках) | внутренняя система отопления |
| 10. | Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем | водопровод и канализация, горячее водоснабжение |
| 11. | Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции | вентиляция |
| 12. | Установка, замена и восстановление работоспособности электрооборудования здания (за исключением внутриквартирных устройств и приборов) | внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства |
| 13. | Ремонт и восстановление разрушенных участков внешнего благоустройства | тротуары, дорожки, просевшие отмостки, ограждения |

Заказчик:
Директор ООО «УК «Ремикс»
Сморчкова И.А. /

Исполнитель:
Директор ООО «Ремжилсервис»
Аристов В.М. /