

П Е Р Е Ч Е Н Ь
услуг и работ по содержанию и текущему ремонту
многоквартирного жилого дома
находящихся в управлении ООО «УК «СОЗВЕЗДИЕ»

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

Обслуживанию жилого дома:

Перечень работ, выполняемых по обслуживанию общинженерного оборудования жилого дома.

а) водопровод и канализация:

ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
установка бандажей на трубопроводе;
замена 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, горячее водоснабжение:

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 вскрытыми 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.

Выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества жилого дома: (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний и предложений органов Государственной жилищной инспекции Санкт - Петербурга, Госэнергонадзора, государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы;

Текущий ремонт общего имущества жилого дома: Ремонт, выполняемый в плановом порядке в целях восстановления исправности жилого дома, частичного восстановления его ресурсов с заменой или восстановлением его 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.

Работы по текущему ремонту выполняются при возникновении неисправностей инженерного оборудования и конструктивных элементов зданий по заявкам собственника жилищного фонда в пределах установленного финансирования. Финансирование по удовлетворительному нормативу качества осуществляется в соответствии с ценами на содержание и текущий ремонт мест общего пользования жилых домов, установленными в Санкт - Петербурге.

К текущему ремонту относятся также работы по устранению в них 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.

Непредвиденный текущий ремонт заключается в неотложной ликвидации случайных повреждений и дефектов. На выполнение этих работ необходимо предусматривать до 50 процентов средств, предназначенных на текущий ремонт, в зависимости от технического состояния зданий, конструкций и инженерного оборудования.

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества жилого дома

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. Крыша.

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, козырьки над входами в подъезды, подвалы.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы.

Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования.

9. Внутренняя отделка.

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

10. Центральное отопление.

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

11. 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.

12. Электроснабжение и электротехнические устройства.

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

13. Вентиляция.

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

14. Мусоропроводы.

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

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.

16. 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.

Перечень ремонтных работ, включенный в годовой план текущего ремонта, разрабатывается обслуживающей организацией или Заказчиком и согласовывается с собственником жилого дома.

Аварийная служба: В целях круглосуточного, включая выходные и праздничные дни, и незамедлительного устранения аварий и неисправностей во внутридомовых и на наружных инженерных сетях, находящихся в управлении управляющей компании, а также восстановления условий жизнеобеспечения и безопасности потребителей;

Основными задачами АС являются:

- осуществление приема и регистрация заявок на аварийно-ремонтные работы и устранение неисправностей в специальном журнале (файле персонального компьютера) по установленной форме;
- немедленное направление бригады рабочих (или рабочего) к месту аварии (неисправности) для производства работ;
- выполнение работ по устранению аварий и неисправностей в инженерных сетях и оборудовании жилых домов в сроки в соответствии со стандартами, нормативами, установленными органами местного самоуправления в Санкт - Петербурге;
- обеспечение ограждения и патрулирования зон, представляющих опасность для населения, в местах обнаружения аварийной ситуации;
- доведение до сведения собственников жилищного фонда (в форме письменного извещения) информации о выполнении аварийных работ, а при значительном износе инженерных сетей и оборудования о необходимости выполнения работ по их полной или частичной замене;
- ведение учета деятельности АС и передача необходимой отчетной документации собственнику данного жилого дома.

АС вправе:

- а) по согласованию с собственником жилья производить отключение от систем водо-, тепло- и электроснабжения отдельных строений, секций зданий, стояков для производства ремонтных работ;
- б) требовать от всех обслуживаемых потребителей, в том числе арендаторов нежилых помещений, свободного доступа аварийной бригады к объектам производства работ (подвал, водомерный узел, электрощитовая, тепловой пункт и т.д.);
- в) для более оперативной ликвидации крупных аварий запрашивать у аварийных служб специализированных коммунальных организаций или у обслуживающей организации дополнительный персонал и технические средства.

Технический осмотр жилого дома: 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.

Периодичность

общих и частичных осмотров элементов и помещений зданий

N п/п	Конструктивные элементы: отделка, домовое оборудование	Профессия осматривающих рабочих	Расчетное кол-во осмотров в год
1	2	3	4
1.	Вентиляционные каналы и шахты: в зданиях вентшахты и оголовки	Каменщик или жестянщик (в зависимости 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	Слесарь-сантехник	1

	мест общего пользования	Слесарь-сантехник	2
4.	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	Электромонтер	В соответствии с договором, но не менее 4 раз
5.	Осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	Электромонтер	В соответствии с договором, но не менее 4 раз
6.	Осмотр вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	Электромонтер	В соответствии с договором, но не менее 4 раз
7.	Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	Электромонтер	В соответствии с договором
8.	Осмотр светильников в местах общего пользования, с заменой створевших ламп (и стартеров)	Электромонтер	В соответствии с договором, но не менее 4 раз
9.	Осмотр радио- и телеустройств: на кровлях, чердаках и лестничных клетках	Электромонтер	В соответствии с договором
10.	Техническое обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)	Электромонтер	В соответствии с договором, но не менее 2 раз
11.	Осмотр основных строительных конструкций зданий и элементов внешнего благоустройства	Ст. мастер	2

После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации, проведение внеочередных (неплановых) осмотров.

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

Согласовать и уточнить с Заказчиком объемы работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра - на следующий год), а также определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта.

Проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) здания к эксплуатации в зимних условиях.

Выдать рекомендации арендаторам и собственникам помещений на выполнение текущего ремонта за свой счет согласно действующим нормативным документам.

Техническое обслуживание жилого дома: Состав работ по техническому обслуживанию общего имущества жилого дома и сроки их выполнения отражаются в плане-графике, который составляется на месяц, квартал и год.

Перечень работ по техническому обслуживанию общего имущества жилых домов, выполняемых обслуживающей организацией

К общему имуществу жилых домов относятся следующие элементы и конструкции зданий, а также придомовой территории:

межэтажные лестничные клетки, лестницы, крыши, чердачные помещения, технические подвалы, коридоры, мусоросборочные камеры, несущие конструкции и наружные части фасадов здания;

инженерное оборудование здания, предназначенное для обслуживания более одной квартиры, включающее: лифты, мусоропроводы, водоотводящие устройства, системы водоснабжения (включая горячее), теплоснабжения, электроснабжения, канализации, вентиляции, а также оборудование общего пользования: светильники, инженерные соединения, выключатели. К этому же виду оборудования относится внутриквартирное оборудование, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние инженерного оборудования дома, например, радиаторы отопления, стояки и т.д.; придомовые территории.

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и по заявкам жильцов

1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, набивка сальников у водозапорной арматуры с устранением утечки, устранение течи или смена гибкой подводки присоединения санитарных приборов, смена выпусков, переливов, сифонов, участков трубопроводов к сантехническим приборам, замена резиновых манжет унитаза, подчеканка раструбов). Регулировка смывного бачка с устранением утечки. Укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки. Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов и санитарных приборов, произошедших не по вине проживающих.

1.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения с ликвидацией непрогретов, воздушных пробок, промывкой трубопроводов и отопительных приборов.

1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др. в помещениях общего пользования).

1.4. Прочистка канализационного лежака.

1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

1.7. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

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

2.1. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

2.2. Консервация системы центрального отопления.

2.3. Ремонт просевших отмостов.

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

3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.

3.2. Утепление оконных проемов на лестничных площадках.

3.3. Утепление чердачных перекрытий, трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

3.4. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.

3.5. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

3.6. Прочистка и утепление дымовентиляционных каналов.

3.7. Консервация поливочных систем.

3.8. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

3.9. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.

3.10. Ремонт и укрепление входных дверей, дверей вспомогательных помещений, дверей и решеток чердачных и подвальных помещений, дверей и решеток лифтовых шахт.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

4.1. Промазка гребней и свищей в местах протечек кровли.

4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.

4.3. Смена прокладок в водопроводных кранах.

4.4. Уплотнение сгонов.

4.5. Прочистка внутренней канализации.

4.6. Регулировка и ремонт трехходового крана.

4.7. Укрепление расшатавшихся сантехнических приборов в местах их присоединения к трубопроводу.

4.8. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.

4.9. Укрепление трубопроводов.

4.10. Проверка канализационных вытяжек.

4.11. Мелкий ремонт изоляции.

4.12. Проветривание колодцев.

4.13. Смена перегоревших электролампочек на лестничных клетках, чердаках и в технических подпольях.

4.14. Устранение мелких неисправностей электропроводки.

5. Прочие работы

- 5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
- 5.2. Регулировка и наладка вентиляции.
- 5.3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
- 5.4. Очистка и промывка водопроводных кранов.
- 5.5. Уход за зелеными насаждениями.
- 5.6. Удаление с крыш снега и наледей.
- 5.7. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

Подготовка жилищного фонда к сезонной эксплуатации:

При подготовке жилого дома к эксплуатации в зимний период надлежит:

- устранить неисправности стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, дымоходов, вентиляционных каналов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями;
- на территории домовладения обеспечить беспрепятственный отвод атмосферных и талых вод от отмстки, 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, исправность пожарных гидрантов.

Санитарное содержание дома:

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 каналы 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 зависит от количества дней с атмосферными осадками в холодный и теплый периоды (по усредненным данным метеонаблюдений).

Периодичность основных работ по уборке придомовых территорий

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1	Подметание снега (ручное)	47 раз в сезон (в среднем 1-2 раза в неделю)
2	посыпка песка ручная	25 раз в сезон
3	Сдвигание снега (ручное)	12 раз в сезон
4	Подметание территории в летний период	75 раз в сезон
5	Уборка газонов зимой	35 раз в сезон
6	Уборка газонов летом	76 раз в сезон
7	Выкашивание газонов	2 раза в сезон
8	Уборка скошенной травы	2 раза в сезон
9	Очистка газонов от опавшей листвы	1 раз в сезон
10	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно