



Услуги, оказываемые управляющей организацией в отношении общего имущества собственников помещений в МКД

Содержание общего имущества многоквартирного дома в соответствии с **Правилами содержания общего имущества** в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает:

1. Управление многоквартирным домом

Обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества этого дома, а также предоставление коммунальных услуг нанимателям помещений жилого дома и собственникам помещений
Принятие управляющей организацией жилого дома в управление или его вывод из управления
Ведение технической документации и базы банка данных по объектам жилищного фонда, составу инженерного оборудования, капитальности и другим техническим параметрам зданий, сооружений, инженерных сетей
Анализ сложившегося состояния находящегося в управлении жилищного фонда, уровня и качества предоставляемых услуг и работ, подготовка предложений по повышению качества обслуживания жилищного фонда и снижению расходов по его содержанию
Планирование работ по ремонту и модернизации жилого дома
Разработка рекомендаций по методам и техническим решениям устранения обнаруженных дефектов
Обеспечение технических условий эксплуатации и осуществление контроля за правильной эксплуатацией и содержанием подрядными организациями
Контроль и обеспечение работ по подготовке к сезонным условиям эксплуатации
Контроль качества и объема выполненных работ и предоставленных услуг, приемка произведенных работ и услуг, согласно заключенным договорам. Активирование выполненных работ, активирование фактов невыполнения договорных обязательств
Ведение учета ремонтных работ, составление списка требуемых работ по обслуживанию и ремонту
Предоставление информации по вопросам жилищно-коммунального хозяйства

Осуществление связи с работниками бригад, находящихся на линии для оперативного контроля за ходом ликвидации аварий и предупреждения нарушений хода выполнения работ, а также вызвавших их причин
Консолидация финансовых средств для расчетов с подрядчиками за выполненные работы и предоставленные услуги в соответствии с заключенными договорами
Осуществление расчетов с подрядчиками за реализованную продукцию (услуги, работы) в соответствии с актами оценки качества выполненных работ и поставленных услуг
Применение штрафных санкций к подрядчикам, осуществляющим работы по обслуживанию и ремонту жилищного фонда и поставке коммунальных услуг в соответствии с заключенными договорами
Расчет финансового плана по комплексу ЖКУ по жилищному фонду, обслуживаемому управляющей организацией, контроль за его выполнением
Анализ расходов по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда, а также анализ потребления населением коммунальных услуг, прочих расходов и доходов
Разработка предложений по коррек-тировке размеров платы по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда
Разработка и юридическое оформление договоров с организациями, обслуживающими жилищный фонд и поставщиками коммунальных услуг
Контроль за выполнением договорных обязательств, рассмотрение и составление протоколов разногласий к договорам, обеспечение правовыми средствами проверки качества работ и услуг, обеспечение соблюдения законодательства о труде
Проверка соблюдения потребителями жилищно-коммунальных услуг своих обязательств по договорам управления
Расторжение заключенных договоров в судебном порядке или по соглашению сторон
Выполнение в установленном порядке расчета размера платы за предоставленные коммунальные услуги
Обеспечение определения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги с учетом права на льготы и предоставленных субсидий
Проведение перерасчета размера платы за предоставленные коммунальные услуги:
- при изменении размеров платы за содержание и ремонт жилого помещения и тарифов на коммунальные услуги;
- за период временного отсутствия потребителя в занимаемом помещении (при отсутствии индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды, электрической энергии)
- в случае ненадлежащего качества управления, содержания и ремонта жилищного фонда, и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- в случаях предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальных услуг для проведения ремонтных и профилактических работ
- при введении дополнительных льгот или их отмене;
- при изменении размера субсидий;

при уточнении показаний приборов учета
Выполнение непосредственно при обращении потребителя проверки правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты, правильности начисления и неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи
Выставление платежных документов (счетов) для внесения платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения и коммунальные услуги
Сбор, хранение и обработка информации о платежах за жилое помещение и коммунальные услуги
Организация расчетно-кассового обслуживания
Анализ информации о поступлении денежных средств на лицевые счета плательщиков
Выявление потребителей, имеющих задолженность по платежам за жилищно-коммунальные услуги
Начисление пени в установленном договором согласно законодательству размере при нарушении потребителями сроков внесения платежей за жилищно-коммунальные услуги
Подготовка материалов для судебного взыскания задолженности
Работа с потребителями по ликвидации задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги. Принятие мер по взысканию задолженности, в том числе подготовка и направление уведомлений о необходимости погашения задолженности, анализ полученной информации и принятие решений по каждому потребителю
Рассмотрение обращений, в том числе предложений, жалоб и заявлений граждан по вопросам, связанным с начислением платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда и качеству предоставляемых коммунальных услуг с ведением учета обращений
Подготовка ответов на поступившие обращения в сроки, определенные действующим законодательством
Прием показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета объема потребления коммунальных ресурсов различными способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений об этих показаниях (телефон, сеть Интернет и другие)
Проведение проверок состояния индивидуальных (квартирных) приборов учета объема потребления коммунальных ресурсов и достоверность переданных сведений об их показаниях
Занесение показаний коллективных (общедомовых) приборов учета объема потребления коммунальных ресурсов в журнал учета показаний этих приборов учета
Планирование и осуществление мер по предупреждению чрезвычайных ситуаций на обслуживаемой территории. Обеспечение и поддержание в готовности к применению объектовых сил и средств гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций

2. Содержание общего имущества в многоквартирных домах в том числе:

Обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасности для жизни и здоровья граждан;

доступности пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования;

постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящего в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме;

осмотр общего имущества, обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования содержит следующие составляющие:

2.1.1. Технические осмотры

Фасады
Плановые осмотры
Внеплановые осмотры
Составление дефектных ведомостей
Снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отделочных кирпичей, отслоившейся от поверхности стены штукатурки
Ремонт и установка утерянных указателей улиц и номерных знаков домов, табличек с указанием номеров подъездов, квартир, расположенных в данном подъезде
Подъезды и лестничные клетки
Плановые осмотры
Внеплановые осмотры
Составление дефектных ведомостей
Укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей. Установка пружин на входных дверях. Утепление оконных проемов. Замена разбитых стекол
Устранение мелких повреждений лестниц, в том числе укрепление перил и ограждающих элементов лестниц
Размещение на доступном для посетителей месте списков организаций с указанием адреса и номеров телефонов:
- пожарной охраны;
- отделения милиции;
- скорой медицинской помощи;
- службы газового хозяйства;
- аварийных служб жилищного хозяйства, в обязанностях которых лежит ликвидация аварий в жилых домах;
- прочие
Обеспечение освещения лестничных клеток и входов в подъезды
Смена перегоревших электрических лампочек
Отмостки
Плановые осмотры
Внеплановые осмотры
Составление дефектных ведомостей
Ремонт просевших и разрушенных участков отмосток

Фундаменты
Устранение местных деформаций, усиление и восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы
Восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов
Наружные стены и фасады, а также стены со стороны мест общего пользования
Герметизация стыков, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей
Ремонт и окраска отдельных элементов фасадов
Перекрытия
Ремонт и восстановление утепления чердачных перекрытий
Оконные и дверные заполнения в местах общего пользования
Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений, частичная замена оконных и дверных заполнений, смена оконных и дверных приборов, установка доводчиков пружин и прочие работы
Лестницы, балконы, крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей
Восстановление или замена отдельных участков и элементов
Полы в местах общего пользования
Замена или восстановление отдельных участков полов и покрытия полов
Внутренняя отделка в местах общего пользования
Восстановление отдельными участками отделки стен, потолков, полов
Текущий ремонт и обслуживание кровель
Плановые осмотры
Внеплановые осмотры
Составление дефектных ведомостей
Удаление с крыши:
- снега и наледи с желобов, водоприемных воронок на скатных кровлях с наружным водостоком;
- снега и наледи от водоприемных воронок на плоских кровлях с внутренним водостоком;
- снежных навесов и наледи на всех видах кровель;
- снежных навесов и наледи с козырьков;
- снега с плоских кровель в случае протекания
Очистка кровли от грязи, мусора, листьев
Укрепление и ремонт парапетных ограждений
Проверка исправности и ремонт слуховых окон
Прозмазка герметизирующей замазкой свищей, участков гребней кровли в местах протечки
Укрепление водосточных труб, колен и воронок

Очистка систем водостока
Содержание в исправном состоянии системы водостока
Устранение неисправностей всех видов кровель, замена водосточных труб
Ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции крыш
Ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов
Обслуживание подвалов
Плановые осмотры
Внеплановые осмотры
Составление дефектных ведомостей
Уборка подвалов от мусора
Мелкий ремонт и укрепление входных дверей в подвал
Проверка состояния продухов в цоколях зданий, их ремонт
Соблюдение температурно-влажностного режима. Предотвращение сырости и замачивания грунтов, оснований фундаментов и конструкций подвалов и технических подполий, в том числе путем откачки грунтовых вод
Установка сеток и решеток на проемы, каналы и отверстия для защиты от проникновения грызунов
Закрытие подвальных дверей и лазов на замки
Дезинфекция, дератизация и дезинсекция подвальных помещений, технических подполий
Обеспечение освещения подвалов
Смена перегоревших электрических лампочек в подвалах
Обслуживание чердаков
Плановые осмотры
Внеплановые осмотры
Составление дефектных ведомостей
Уборка мусора на чердаках
Мелкий ремонт и утепление дверей, люков выхода на чердаки и кровлю
Соблюдение температурно-влажностного режима
Утепление чердачных перекрытий
Закрытие чердачных дверей и металлических решеток на замки
Ремонт существующих и изготовление отсутствующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках
Дезинфекция, дератизация и дезинсекция чердачных помещений
Обслуживание внутридомового электрооборудования
Внутренние системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением сетей и устройств в квартирах жилых домов)
Плановые осмотры

Внеплановые осмотры
Составление дефектных ведомостей
Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (проверка работы электроламп, при необходимости снятие и установка плафонов, смена и ремонт штепсельных розеток и, мелкий ремонт электропроводки и другие работы)
Проверка состояния линий электрических сетей, электрооборудования и арматуры, групповых распределительных щитов, переходных коробок, силовых установок. Устранение мелких неисправностей, выявленных при осмотре
Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление, проверка заземления оболочки электрокабеля
Осмотр вводных распределительных устройств (ВРУ)
Установка, замена и восстановление работоспособности электроустановок и электрооборудования здания
Обслуживание внутридомовых систем водоснабжения и водоотведения, санитарно-технического оборудования жилых домов, оснащенных холодным водоснабжением, горячим водоснабжением и канализацией, а также в жилых домах, оснащенных холодным водоснабжением, горячим водоснабжением, канализацией и ваннами
Внутренние системы водоснабжения и водоотведения, санитарно-техническое оборудование жилых домов, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения
Плановые осмотры
Внеплановые осмотры
Составление дефектных ведомостей
Исполнение санитарного законодательства в части:
- контроля качества питьевой воды во внутренней водопроводной сети здания согласно утвержденной рабочей программе контроля качества питьевой воды по жилищному фонду (в число проб не входят обязательные и контрольные пробы после ремонта и иных технических работ);
- обеспечения соблюдения санитарных норм качества питьевой воды во внутренней водопроводной сети путем прочистки (промывки) трубопроводов водоснабжения здания
Проведение частичных осмотров систем водоснабжения и водоотведения с устранением незначительных неисправностей:

- в жилых домах при обслуживании общих коммуникаций и технических устройств (в том числе в квартирах стояки и вентили на них);

Прочистка канализационных стояков и лежаков

Проверка исправности канализационных вытяжек

Восстановление утепления трубопроводов в подвальных и чердачных помещениях

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

Внутренние системы горячего водоснабжения, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения

Плановые осмотры

Внеплановые осмотры

Составление дефектных ведомостей

Проведение частичных осмотров с устранением незначительных неисправностей (мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и другие работы):

Восстановление утепления трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем горячего водоснабжения

Обслуживание и текущий ремонт внутридомовой системы центрального отопления

Плановые осмотры

Внеплановые осмотры

Составление дефектных ведомостей

Проведение частичных осмотров с устранением незначительных неисправностей (мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и другие работы):

Обеспечение правильного распределения теплоносителя по системе отопления, в том числе по отдельным стоякам

Восстановление утепления трубопроводов в лестничных клетках, в чердачных и подвальных помещениях

Промывка системы центрального отопления
Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления
Консервация и расконсервация системы центрального отопления
Отключение радиаторов при их течи
Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренней системы центрального отопления
Обслуживание мусоропроводов
Плановые осмотры
Внеплановые осмотры
Профилактические осмотры
Составление дефектных ведомостей
Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств

2.1.2. Работы и услуги по договорам со специализированными организациями (трубочистные работы, замер сопротивления изоляции проводов, обслуживание объединенных диспетчерских систем, поверка манометров и др. работы)

Техническое обслуживание объединенных диспетчерских систем (ОДС) с проводной и радиосвязью осуществляется в соответствии с Положением о комплексном техническом обслуживании объединенных диспетчерских систем в жилищном хозяйстве (2002 г.).

2.1.3. Услуги аварийного обслуживания

Локализация аварийных ситуаций путем:
- срочной ликвидации засоров инженерной системы водоотведения (канализации);
- устранения аварийных повреждений инженерных систем водоснабжения, водоотведения (канализации) и отопления;
- ликвидации повреждений системы электроснабжения;
ликвидации повреждений системы газоснабжения
Сопутствующие работы по ликвидации аварий: откачка воды из подвала, отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков инженерных систем отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправностей, вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами
Обеспечение безопасности граждан при обнаружении аварийного состояния строительных конструкций путем ограждения опасных зон или принятия иных мер в соответствии с законодательством

Прием и регистрация диспетчерской службой заявок с выяснением их причин и характера. Оперативное решение вопроса о направлении специалистов на места аварий. Ведение диспетчерского журнала и другой технической документации

Громкоговорящая (двухсторонняя) связь с абонентами (пассажирами лифтов, организациями по обслуживанию жилищного фонда, объектами другого инженерного оборудования, установок и средств автоматизированной противопожарной защиты зданий повышенной этажности);

Обеспечение функционирования сигнализации при открывании дверей подвалов, чердаков, машинных помещений лифтов, щитовых.

2.1.4. Работы по подготовке домов к сезонной эксплуатации

Подготовка домов к сезонной эксплуатации (утепление оконных проемов, чердачных перекрытий, подготовка теплоцентра, гидравлические испытания систем теплоснабжения с последующим предъявлением домов поставщикам коммунальных услуг, Государственному пожарному надзору, Государственной Жилищной инспекции)

2.1.5. Услуги по заявочному ремонту

Заявочный ремонт (регистрация заявок от населения и пользователей нежилых помещений, мелкий ремонт сантехнического оборудования, замена прокладок, устранение течи в приборах сантехнического оборудования, устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывкой трубопроводов и отопительных приборов, устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др. в помещениях общего пользования, устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов и санитарных приборов, произошедших не по вине проживающих).

2.1.6. Услуги по дератизации (разработка мероприятий, направленных на предупреждение возникновения и распространения инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием жилого здания; периодическое (ежемесячно) проведение дезинсекции и дератизации помещений).

2.1.7. Услуги по обследованию аварийных квартир, технической инвентаризации, аренде прямых проводов, транспортные расходы по обслуживанию домовладений

2.1.8. Услуги по помывке фасадов

2.2. Очистка кровли от наледи и уборка снега включают в себя:

- удаление сосулек по периметру кровли;
- очистку кровли от снега.

2.2.2. Уборка и вывоз снега включает в себя работы по уборке и вывозу снега, в т. числе:

- очищенного с кровель домов, кровля которых подлежит очистке;
- убранного с территории, относящейся ко всем домам (в том числе, с мягкой кровлей).

2.3. Уборка лестничных клеток в соответствии с пунктом 11 Правил.

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.

Работы по уборке лестничных клеток зависят от вида и наличия оборудования, находящегося на лестничной клетке:

- при отсутствии оборудования;
- при наличии мусоропровода;
- при наличии лифта;
- при наличии лифта и мусоропровода.

2.4. Вывоз и утилизация (захоронение) твердых бытовых отходов (далее – ТБО) в соответствии с пунктом 11 Правил, в том числе:

Вывоз твердых бытовых отходов (в том числе крупногабаритного мусора)	ежедневно в течение недели за исключением одного выходного дня и праздничных дней
Установка мусоровоза под загрузку	
Погрузка твердых бытовых отходов в кузов мусоровоза при системе несменяемых мусоросборников (без смены контейнера):	
- механизированная погрузка твердых бытовых отходов из стационарных контейнеров в кузов мусоровоза (при механизированной загрузке);	
- погрузка твердых бытовых отходов в мусоровоз переносными мусоросборниками емкостью до 0,1 куб. м или вилами (лопатами) при ручной загрузке	
Подбор просыпавшегося крупного мусора	
Переезд к следующему месту погрузки или на полигон размещения отходов	
Механизированная выгрузка твердых бытовых отходов из кузова мусоровоза на полигоне размещения отходов	

3. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах – в соответствии с пунктом 11 Правил.

В соответствии с пунктом 18 Правил текущий ремонт общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов). Согласно пункту 19 Правил в состав работ по текущему ремонту общего имущества не входят работы по текущему ремонту дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения.

Работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов (Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, других общедомовых вспомогательных помещениях, ремонт лестничных клеток, кровли, замена трубопроводов,

ремонт ГРЩ, ремонт электропроводки в местах общего пользования, установка электросчетчиков, ремонт пола в местах общего пользования, ликвидация последствий протечек (не по вине проживающих), замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств. Перечень ремонтных работ на каждый многоквартирный дом, включенный в годовой план текущего ремонта, разрабатывается обслуживающей организацией и согласовывается с собственниками жилищного фонда.

4. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома в соответствии с пунктом 11 Правил. 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.

5. Очистка мусоропровода на основании пункта 2 Правил, в соответствии с которым в состав общего имущества включается механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

Работы по обслуживанию мусоропроводов включают: профилактический осмотр, удаление мусора из мусороприемных камер и их уборку, уборку загрузочных клапанов, бункеров, очистку, мойку и дезинфекцию мусоросборочных емкостей и стволов мусоропровода, устранение засоров и мелких неисправностей.

В случае обнаружения во время осмотров мусоропроводов повреждений и неисправностей должны приниматься меры по их немедленному устранению.

Мусор из стволов мусоропровода собирают в различные мусоросборники.

Мусоросборники транспортируются из мусороприемных камер во двор на специальную площадку, которая должна располагаться в стороне от движения людей, вдали от детских площадок и окон и содержаться в чистоте.

6. Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства (автоматически запирающегося устройства двери подъезда. В соответствии с пунктом 7 Правил

в состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая, в том числе, из автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома.

7. Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной в соответствии с пунктом 11 Правил, а также пунктом 7 Правил, согласно которому в состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая, в том числе, из электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода.

Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной системы
Внешний осмотр составных частей системы (приемно-контрольного прибора, извещателей, оповещателей, шлейфа сигнализации) на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений, правильности соединения проводов.
Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, исправности световой индикации, наличие пломб на приемно-контрольном приборе
Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный
Проверка работоспособности составных частей системы (приемно-контрольного прибора, извещателей, оповещателей, измерение параметров шлейфа сигнализации, электропроводки питания)
Профилактические работы
Проверка работоспособности системы
Ведение журнала регистрации работ, графика проведения работ
Шлейф сигнализации.
<u>Проверка технического состояния:</u>
- внешний осмотр соединительных линий, разветвительных коробок, контрольных розеток и гибких переходов;
- контроль целостности, экранирования провода, отсутствие перемычек (закороток), вставок другого типа провода;
- удаление пыли, грязи, перемычек, скруток, провесов проводов;
-контроль наличия крышек на коробках и розетках, пломб или печатей на них, правильности и качества соединения проводов,
наличия технологического запаса проводов;
- контроль состояния звуковых и световых оповещателей;
- проверка состояния электропроводки питания, качества соединения проводов и кабелей в распределительных щитах электропитания, оповещателях, выключателях;
- проверка надежности крепления проводов и кабелей;
- контроль соответствия типа (номинала) выносного элемента.
<u>Проверка работоспособности:</u>
-контроль режима «короткое замыкание»;
-контроль режима « обрыв»
Ведение эксплуатационно-технической документации.
Извещатели
<u>Внешний осмотр:</u>

-проверка надежности крепления извещателя (блока извещателя)
-чистка корпуса извещателя (блока извещателя) от пыли, грязи влаги, устранение механических повреждений корпуса;
-контроль наличия крышек на клеммных колодках, колодках, пломб или печатей на них;
-проверка технического состояния источника питания (резервного);
-проверка исправности органов управления;
-проверка соответствия номинала и исправности предохранителя;
-проверка надежности крепления проводов на клеммных колодках
<u>Проверка конфигурации зоны обнаружения извещателя и его чувствительности:</u>
- проверка правильности установки извещателя;
-контроль площади охраняемой зоны и чувствительности извещателя (блока извещателя)
-контроль границ (дальности) зоны обнаружения;
проверка отсутствия отдельных участков зоны обнаружения радиоволновых извещателей за пределами охраняемого помещения;
-проверка отсутствия « мертвых зон» в зоне обнаружения извещателя (блока извещателя), режима «усиления».
<u>Проверка работоспособности извещателя при питании от основного и резервного источников питания:</u>
-контроль режимов работы извещателя (блока извещателя) «тревога» и «дежурный режим»;
-проверка времени задержки выдачи извещателем сигнала «тревога»;
-проверка прохождения сигнала «тревога» на приемную аппаратуру.
Проверка работоспособности, конфигурации зоны обнаружения извещателя и его чувствительности при граничных значениях величины напряжения сети переменного тока.
Ведение эксплуатационно-технической документации
Приемно-контрольные приборы.
<u>Внешний осмотр:</u>
-проверка надежности крепления прибора;
-чистка корпуса от пыли, грязи, устранения механических повреждений корпуса;
-проверка технического состояния источника питания (резервного);
-проверка исправности органов управления;
-контроль исправности элементов индикации;
-проверка соответствия номинала и исправности предохранителя;
-контроль наличия крышек на клеммных колодках, пломб или печатей на них и на корпусе прибора;
-проверка надежности крепления проводов на клеммных колодках и разъемах.
<u>Проверка работоспособности прибора при питании от сети переменного тока и резервного источника питания:</u>
-«Дежурного режима, а также режима «Внимание» для панелей контрольных;
-режима «Тревоги» при коротком замыкании и обрыве шлейфа;
-длительности времени задержки на вход и \ или выход при их наличии;
-длительности работы звукового и светового оповещателей;
-сохранения работоспособности прибора при переходе на резервное питание и обратно.
<u>Проверка работоспособности при граничных значениях величины напряжения</u>

сети переменного тока.
Контроль правильности программирования режимов работы.
Ведение эксплуатационно-технической документации.
Источники постоянного тока, резервные источники питания.
<u>Внешний осмотр:</u>
-проверка надежности крепления источника питания;
-чистка поверхности источника питания от пыли, грязи, влаги, устранение механических повреждений корпуса;
-проверка исправности органов управления;
-проверка соответствия номинала и исправности предохранителя;
<u>Проверка условий эксплуатации аккумуляторных батарей:</u>
-температуры, влажности и загрязненности воздуха;
-контроль выполнения требований по размещению;
-отсутствие посторонних шумов и запахов;
-проверка чистоты вентиляционных решеток и очистка их при необходимости.
<u>Проверка работоспособности источника питания:</u>
-при питании от сети переменного тока;
-при питании от резервного источника.
Проверка работы вентиляторов охлаждения, визуальный контроль вибрации, определение дефектов.
Измерение электрических параметров источника питания:
-величины выходного напряжения;
-величины тока срабатывания автоматической защиты от перегрузки.
Проверка работоспособности при граничных значениях величины напряжения сети переменного тока.
Проверка сохранения работоспособности источника питания при переходе на резервное питание и обратно.
Проверка и при необходимости регулировка величины напряжения аккумуляторных батарей.
Кабель типа ПВС.
<u>Проверка технического состояния:</u>
-внешний осмотр соединительных линий, соединительных коробок;
- контроль целостности экранирования провода;
- отсутствие вставок другого типа провода;
-удаление пыли, грязи, перемычек, скруток, провисов кабелей;
-контроль наличия крышек на соединительных коробках правильности и качества соединения проводов;
-наличия технологического запаса проводов.
<u>Проверка состояния электропроводки питания:</u>
-качества соединения кабелей питания в распределительных щитах;
-проверка надежности крепления кабелей питания.
<u>Проверка электрических параметров:</u>
-контроль величины сопротивления изоляции кабелей;
-контроль величины сопротивления кабелей.

8. Содержание и текущий ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения — (в домах, оборудованных системами газоснабжения) в соответствии с пунктом 5 Правил, в соответствии с которым в состав общего

имущества включается внутридомовая система газоснабжения, в том числе:

Плановые и внеплановые осмотры газовых плит и газового оборудования (за исключением водонагревателей и отопительных газовых устройств):
- проверка соответствия установки бытовых газовых аппаратов (плиты), прокладки газопроводов и помещений требованиям норм и правил;
- устранение обнаруженных мелких дефектов и неисправностей;
- проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах;
- проверка соответствия диаметров сопел виду и давлению сжигаемого газа;
- проверка работоспособности бытовых газовых плит, автоматических устройств газового оборудования (в т.ч. очистка, наладка и регулировка);
- проверка герметичности газовой плиты и внутреннего газопровода;
- проверка исправности дверки духового шкафа бытовых газовых плит и ее регулировка;
- проверка состояния соединительных металлических труб у аппаратов с отводом продуктов сгорания в дымоход;
- проверка на герметичность фланцевых, резьбовых соединений и сварных стыков на газопроводе в подъезде здания;
- смазка газового крана;
- техническое обслуживание газового крана;
- техническое обслуживание газового оборудования (бытовых газовых счетчиков, газовых котлов)
Контроль за интенсивностью запаха газа
Составление дефектных ведомостей
Проведение инструктажа с населением после проведения работ
Письменное уведомление об отключении газовых приборов и аппаратов от систем газоснабжения

Техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем газоснабжения, включая аварийное обслуживание (служба 04), осуществляется по договорам со специализированными организациями.

9. Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов, в т. ч. по видам ресурсов:

— электрическая энергия, тепловая энергия и горячее водоснабжение, холодное водоснабжение.

В рамках технического обслуживания и эксплуатации коллективных (общедомовых) приборов электрической энергии осуществляются работы по проверке и замене неисправного, либо не прошедшего проверку прибора учета.

В перечень работ и мероприятий по эксплуатации и обслуживанию общедомовых узлов учета тепловой энергии (горячей воды), холодной воды и природного газа, осуществляемых сервисными организациями, входят:

- контроль технического состояния работоспособности оборудования (профосмотр);
- проверка работоспособности и наладка оборудования на месте

эксплуатации;

— текущий ремонт: замена прокладок, замена крепежа, чистка расходомеров в случае выявления некорректных показаний, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, патрубков обвязки счетчиков и др.;

— планово-профилактические работы: демонтаж, монтаж, чистка (промывка) расходомеров (водосчётчиков), калибровка средств измерения, наладка оборудования, устранение протечек, набивка сальников и ревизия запорной арматуры, антикоррозийная подкраска элементов узла, очистка фильтрующих устройств;

— для узлов учета тепловой энергии — подготовка к отопительному сезону: осмотр, промывка и чистка расходомеров, проверка исправности оборудования, предъявление представителю теплоснабжающей организации узла учета тепловой энергии для оформления Акта допуска в эксплуатацию.

Периодичность проведения отдельных видов работ по эксплуатации и обслуживанию коммерческих узлов учёта определяется техническими (паспортными) характеристиками установленного оборудования.

Кроме того, сервисные организации должны руководствоваться нормативными документами, основные из которых:

— «Правила учёта тепловой энергии и теплоносителя» (утв. Минтопэнерго Российской Федерации 12.09.1995 № Вк-4936, зарег. в Минюсте Российской Федерации 25.09.1995 № 954);

— «Положение о проведении планово-предупредительного ремонта на предприятиях водно-канализационного хозяйства» (утв. протоколом № 13-8 заседания Секции инженерного оборудования и инженерных сооружений Научно-технического Совета Госстроя РСФСР от 01.06.1989);

— «Техническая эксплуатация газораспределительных систем. Основные положения. Газораспределительные сети и газовое оборудование зданий. Резервуарные и баллонные установки» ОСТ 153-39.3-051-2003 (утв. приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 27.06.2003 № 259).

10. Содержание и ремонт лифтов (в соответствии с пунктом 7 Правил)

Содержание лифтов
Плановые и внеплановые осмотры лифтов, проверка работы приборов безопасности
Учет аварий, инцидентов и несчастных случаев на лифтах и анализ причин возникновения инцидента, аварии на лифте, принятие мер по устранению причин и профилактике
Вывешивание в кабине лифта или доступном месте:
- правила пользования лифтом;
- номера телефонов для связи с обслуживающим персоналом и аварийной службой;
- сведения о грузоподъемности лифта, вместимости (количество человек), фирме-изготовителе и заводском номере
Техническое обслуживание лифтов
(обеспечение бесперебойной и безопасной работы лифтов)
Ежесменное техническое обслуживание (ЕТО):
смена перегоревших эл. лампочек в кнопках вызова, в кабине и машинном помещении лифта;

уборка мусора в приемке и на кабине лифта;
- проверка точности остановок кабины на этажах;
- осмотр вызывных аппаратов;
- ежесменная проверка ЛДСС (линейно-диспетчерской системы связи)
Текущие ремонты период. 1 раз в м-ц (ТР):
вывешивание предупредительных плакатов
- осмотр панели управления;
- осмотр тормозного устройства;
- проверка уровня масла в редукторе;
- осмотр канатов и состояния подвесок;
- осмотр выключателей концевых;
- осмотр электродвигателя лебедки;
- осмотр переключателей этажных;
- осмотр башмаков кабины и противовеса;
Осмотр противовеса.
- осмотр аппарата вызывного;
-осмотр раздвижной двери шахты;
- осмотр направляющих кабины и противовеса;
- осмотр купе кабины;
-осмотр поста управления кнопочного;
- проверка подвижного пола кабины;
- осмотр привода дверей и дверей кабины;
ремонт ограждения шахты.
осмотр натяжного устройства
- уборка оборудования в машинном(блочном) помещении и приемке лифта
сделать запись в Журнал ТР
В состав работ включаются работы, выполняемые при проведении ежесуточных осмотров
Текущие ремонты период. 1 раз в квартал(ТР-1):
<u>Вводное устройство:</u>
подтянуть соединения проводов;
отрегулировать зазоры в пинцетах;
зачистить контактные соединения;
заменить защитную смазку;
очистить от пыли;
<u>Шкаф управления (НКУ), ящик управления вызовами, трансформаторы:</u>
очистить от пыли;
проверить легкость и запас хода подвижных частей контакторов и реле отключением от руки при отключенном главном рубильнике и автомате защиты(при обнаружении дефектов отремонтировать или заменить)
проверить крепление проводов, надежность электрических контактов в местах присоединения силовых проводов к электродвигателю и тормозному магниту (при необходимости произвести подтяжку креплений);
протереть закопченные контакты мягкой салфеткой, смоченной в бензине (напильник 2820-0005 ГОСТ 1465-69 применять только в случае сильного подгорания контакта контакторов в цепи электродвигателя лебедки)
<u>Лебедка:</u>

<u>Тормозное устройство</u>
осмотреть тормоз, убедившись в отсутствии повреждений его составных частей, при необходимости заменить;
очистить от загрязнений, при засаливании накладок- очистить и промыть шкив;
проверить и подтянуть крепления;
проверить и отрегулировать зазоры;
произвести смазку осей шарнирных соединений.
<u>Редуктор</u>
отрегулировать уровень масла;
проверить отсутствие течи масла в местах установки крышек валов, при необходимости произвести замену манжетов;
проверить крепление штурвала на валу
<u>Канатоведущий шкив</u>
очистить от грязи, осмотреть, подтянуть крепления;
проверить износ ручьев, при необходимости - проточить или заменить.
<u>Электродвигатель</u>
очистить от пыли и грязи;
проверить крепления и надежность заземления корпуса;
подтянуть крепления подшипниковых щитов;
проверить центровку.
<u>Ограничитель скорости</u>
проверить состояние крепежа, внешний вид (при необходимости затянуть, отрегулировать, очистить, смазать, отремонтировать или заменить);
проверить износ ручья шкива;
проверить состояние составных частей, деталей и элементов
<u>Конечный выключатель</u>
проверить действие отводки рычага;
проверить и отрегулировать установку упоров, обеспечивающих срабатывание КВ при прохождении кабины последнего этажа;
провести техническое обслуживание электрического контакта;
очистить от пыли и грязи, произвести замену смазки, подтянуть соединения.
<u>Тяговые канаты</u>
очистить от загрязнений и излишней смазки, проверить состояние на износ и обрыв;
при вытяжке - перепасовать;
произвести смазку маслом Н-30А ГОСТ 20799-88.
<u>Противовес</u>
проверить состояние крепежа внешний вид (при необходимости затянуть, отрегулировать, очистить, смазать, отремонтировать или заменить);
отрегулировать смещение грузов в раме противовеса (не более 5 мм);
проверить зазоры между вкладышами башмаков и направляющими, при необходимости вкладыши заменить.
<u>Кабина</u>
<u>Подвеска кабины</u>
очистить от пыли и грязи;
проверить состояние составных частей и крепления;
проверить и отрегулировать балансир;

проверить совместную регулировку рамки и контакта СПК
<u>Верхние башмаки</u>
очистить от пыли и грязи;
проверить состояние составных частей и крепления;
проверить зазоры между вкладышами башмаков и направляющими, при необходимости вкладыши заменить;
проверить наличие смазки в смазывающих аппаратах
<u>Механизм ловителей</u>
очистить от пыли и грязи;
проверить состояние составных частей и крепления;
проверить зазоры между вкладышами башмаков и направляющими, при необходимости вкладыши заменить;
произвести смазку осей, шарниров, клиньев (ЛИТОЛ-24 ГОСТ 2115-87)..
<u>Электропроводка верха кабины</u>
очистить от грязи и пыли;
проверить состояние кабеля и заземления
проверить крепление кабеля и контрольные соединения.
<u>Купе и двери кабины</u>
проверить и подтянуть крепления купе каркаса;
очистить от пыли и грязи кнопочный пост, зачистить контакты, заменить вышедшие из строя лампы.
<u>Двери кабины</u>
очистить составные части от грязи и пыли;
проверить крепление крышек, роликов, кареток, створок с каретками, башмаков к створкам;
произвести смазку элементов;
произвести проверку регламентированных зазоров;
отрегулировать взаимное положение водила и кареток;
проверить отсутствие течи масла из редуктора привода, при необходимости заменить манжеты;
проверить уровень масла в редукторе;
проверить надежность работы замка дверей кабины
<u>Низ кабины</u>
очистить составные части от грязи и пыли;
произвести проверку регламентированных зазоров
проверить работу подвижного пола на 15 кг
<u>Двери шахты и электроаппараты в шахте</u>
очистить от пыли и грязи;
проверить состояние крепежа внешний вид (при необходимости затянуть, отрегулировать, очистить, смазать, отремонтировать или заменить);
произвести проверку регламентированных зазоров;
проверить работу запирающих устройств дверей шахты;
проверить крепление проводов к электроаппаратам, работу электрических контактов, неисправные - заменить.
<u>Прямоук</u>
очистить натяжное устройство от пыли и грязи

отрегулировать горизонтальность рычага натяжного устройства, при необходимости - пере пасовать трос ограничителя скорости.

Все работы совмещать с работами, проводимыми 1 раз в месяц

ТР-2 с периодичностью 1 раз в полгода

- Вводные устройство;

отрегулировать зазоры в пинцетах;

проверить легкость хода ручки.

Шкаф управления (НКУ), ящик управления вызовами, трансформаторы

проверить легкость и запас хода подвижных частей контакторов и реле (при обнаружении дефектов отремонтировать или заменить)

проверить крепление магнитопроводов трансформаторов.

Лебедка

проверить износ накладок тормоза (замена при износе до 2 мм);

проверить износ червячной пары (поворот червяка в пределах бокового зазора не должна превышать 17 °);

проверить крепление полумуфты на валу редуктора;

проверить крепление полумуфты на валу электродвигателя, состояние других втулок (негодные - заменить);

проверить состояние сварных швов рамы лебедки

Ограничитель скорости

проверить работу при превышении номинальной скорости (при необходимости отрегулировать или заменить).

Направляющие кабины и противовеса

очистить от пыли и грязи;

проверить состояние крепежа внешний вид (при необходимости затянуть, отрегулировать, очистить, смазать, отремонтировать или заменить);

проверить штихмас (не более ± 2 мм).

Двери шахты

отрегулировать зазоры между створками и порогами.

Противовес

Проверить состояние крепежа внешний вид (при необходимости затянуть, отрегулировать, очистить окрасить, смазать, отремонтировать или заменить

Кабина

проверить действие блокировочного выключателя устройства контроля слабины тяговых канатов;

проверить действие блокировочного выключателя ловителей;

отрегулировать работу механизма ловителей;

отрегулировать зазоры;

отрегулировать зазоры между створками и порогами;

проверить износ червячной пары привода дверей.

проверить действие блокировочного выключателя натяжного устройства;

пружины буфера кабины и противовеса очистить от грязи и пыли, убедиться в их целостности, негодные заменит;

проверить зазоры между буферами и опорной плитой противовеса, при необходимости перепасовать тяговые канаты;

проверить состояние заземляющих устройств.
Все работы совмещать с работами, проводимыми 1 раз в три месяца
ТР-3 с периодичностью 1 раз в год
посадка кабины на ловители
снятие кабины с ловителей
проверка исправности работы ограничителя скорости (ОС)
замена конденсаторов на вводное устройство
опробование работы лифта в режимах:
нормальный режим (пуск лифта от кнопок «вызова» и «приказа»)
Нормальный режим (пуск лифта от кнопок «вызова» и «приказа»)
управление из машинного помещения
восстановление эстетического состояния купе кабины лифта (устранение царапин и надписей, не относящихся к эксплуатации лифта, обновление надписей телефонов аварийной службы).
установка и ремонт металлических дверей на входы в машинные помещения лифтов (долевое участие).
Установка на дверях машинных помещений замков повышенной надежности.
Все работы совмещать с работами, проводимыми 1 раз в полгода
Техническое обслуживание комплекса диспетчерского контроля:
- осмотр контактов РКД, РКД-1, РДК, включенных в цепи ЛДСС;
- осмотр клеммных коробок ЛДСС в машинных помещениях, соединительных разъемов к переговорным кабинетным устройствам (ПКУ) и подвесных кабелей ЛДСС в шахтах лифтов;
- проверка работоспособности цепей сигнализации;
- проверка работоспособности цепей связи;
- устранение выявленных при осмотре повреждений и неисправностей
Текущий ремонт лифтов (восстановление работоспособности лифтов и поддержание его эксплуатационных показателей)
Ремонт узлов и деталей, устранение неисправностей, выявленных при выполнении ЕТО
Ремонт узлов и деталей, устранение неисправностей, выявленных при выполнении ТО-1; пуско-наладочные работы
Ремонт узлов и деталей, устранение неисправностей, выявленных при выполнении ТО-2; пуско-наладочные работы
Ремонт и наладка составляющих комплекса диспетчерского контроля, выявленных при техническом обслуживании ЛДСС
Замена быстроизнашивающихся деталей
Техническое освидетельствование лифтов:
- периодическое;
- частичное
Аварийно-диспетчерское обслуживание
Круглосуточное диспетчерское обслуживание
а) ликвидация сбоев в работе лифтов и комплекса диспетчерского контроля;
б) проведение работ по освобождению пассажиров и остановившихся лифтов и пуск остановившихся лифтов в работу
Обеспечение электроэнергией электрооборудования лифтов, содержание в исправном состоянии электропроводки и предохранительных устройств для главного рубильника в машинном помещении лифта

Страхование риска ответственности за применение вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц, в случае аварии на лифте

Производственный контроль за соблюдением требований промышленной безопасности

Выполнение предписания Госгортехнадзора России и его должностных лиц