

Перечень работ, входящих в плату за содержание и текущий ремонт жилья**1. Содержание общего имущества в многоквартирном доме*:**

В соответствии с Жилищным Кодексом РФ: - общее имущество в многоквартирном доме – «помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке».

а) стены и фасады:

отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки);

удаление элементов декора, представляющих опасность;

снятие, укрепление вышедших из стоя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации, укрепление козырьков, ограждений и перил крылец;

б) крыши и водосточные системы:

уборка мусора и грязи с кровли;

удаление снега и наледи с кровель;

укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета;

укрепление защитной решетки водоприемной воронки;

прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока;

прочистка внутреннего металлического водостока от засорения;

прочистка внутреннего водостока из полиэтиленовых труб;

закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак;

укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока;

промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком;

проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале;

антисептирование и антипирирование деревянных конструкций;

в) оконные и дверные заполнения в местах общего пользования:

установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях;

укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях;

установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях;

закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки;

утепление оконных и дверных проемов;

г) внешнее благоустройство:

укрепление указателей улиц и лестниц;

вывеска и снятие флагов;

протирка указателей;

закрытие и раскрытие продухов;

установка урн;
окраска урн;
окраска решетчатых ограждений, ворот, оград;
вывоз бытового мусора;
погрузка и разгрузка травы, листьев, веток;
погрузка и разгрузка крупногабаритных бытовых отходов;
агротехнические мероприятия по уходу за земельными насаждениями;
подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок.
д) санитарная очистка придомовой территории:
постоянно;
уборка контейнерных площадок; очистка урн от мусора;
холодный период: уборка снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка;
уборка снега с тротуаров и внутриквартальных проездов;
посыпка территории противогололедными составами и материалами;
теплый период:
подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см;
уборка газонов;
сезонное выкашивание газонов.
е) санитарное содержание мест общего пользования (в том числе дератизации и дезинфекция).

2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в **многоквартирном доме**:

а) центральное отопление:
консервация и расконсервация систем центрального отопления;
регулировка кранов, вентилях и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;
регулировка и набивка сальников;
уплотнение сгонов;
очистка от накипи запорной арматуры;
испытание систем центрального отопления;
отключение радиаторов при их течи;
очистка флязевиков воздухоотборников, вантузов;
промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом;
ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;
утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях;
б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение;
смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентилях кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;
уплотнение стоков;
прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения;
временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках;
утепление трубопроводов;
прочистка дренажных систем;
проверка исправности канализационной вытяжки;
прочистка канализационных стояков от жирных отложений;
проветривание канализационных колодцев;
прочистка люков и закрытие крышек канализационных колодцев;
прочистка выпусков канализационной сети;
устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;

в) электроснабжение:

замена перегоревших электроламп в лестничных клетках, в шахтах и кабинах лифтов;
укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки;

прочистка клеем и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах;

ремонт запирающих устройств в подвалах и чердаках, закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов;

снятие показаний домашних, групповых электросчетчиков;

проверка заземления электрокабелей; замеры сопротивления изоляции проводов;

проверка заземления оборудования.

г) специальные общедомовые технические устройства:

лифты;

техобслуживание лифтов, обслуживание диспетчерской связи;

ежедневные регламентные работы; круглосуточное аварийное обслуживание;

техническое обслуживание автоматической противопожарной защиты и дымоударения (АППЗ и ДУ);

напольные электроплиты;

мусоропроводы;

удаление мусора из мусороприемных камер;

уборка мусороприемных камер;

уборка вокруг загрузочных клапанов мусоропроводов;

мойка сменных мусоросборников;

мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода;

дезинфекция мусоросборников;

устранение засорений.

3. Аварийное обслуживание:

а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение;

б) центральное отопление;

в) электроснабжение;

г) сопутствующие работы при ликвидации аварии;

отрывка траншей;

откачка воды из подвала;

вскрытие полов, пробивка отверстий и брозд над скрытыми 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.

* Указанные работы выполняются только при их обнаружении.

4. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме:

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

2. Стены и фасады. Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, смена участков обшивки деревянных стен, частичный 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 в местах общего пользования. 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 подъезд, подвалы, над балконами верхних этажей. Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы. Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования.

9. Печи и очаги. Работы по устранению неисправностей.

10. Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других обще-домовых вспомогательных помещениях. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками.

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

12. Внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (включая насосные установки в жилых зданиях). Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов.

13. Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов). Замена и восстановление работоспособности.

14. Внутренняя система вентиляции. Замена и восстановление работоспособности.

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

16. Специальные общедомовые технические устройства. Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо уполномоченными федеральными органами исполнительной власти.

17. Внешнее благоустройство. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, подъездов, дорожек, ограждений и оборудования, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Кроме расходов на выполнение вышеперечисленных работ, в оплату за «содержание и ремонт жилого помещения» входят прочие прямые и общеэксплуатационные расходы управляющих и обслуживающих организаций: налоги, оплачиваемые организациями в соответствии с действующим законодательством: страхование и амортизация имущества организаций: капитальный ремонт машин, оборудования, сооружений, содержание производственных и служебных помещений организации: расходы на оплату труда аппарата управления, отчисления на социальные нужды, расходы по начислению и сбору платежей за жилищные услуги, ведению регистрационного учета, почтово-телеграфные, телефонные, информационные, консультационные, аудиторские расходы организаций.

В соответствии с новым Жилищным кодексом РФ введенным с 1 марта 2005 г. размер платы за пользование жилым помещением (найм), платы за содержание и ремонт жилья определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из требований Правилами предоставления коммунальных услуг гражданами.