

Услуги, связанные с достижением целей управления многоквартирным домом, которые оказываются управляющей организацией

Услуги, оказываемые СПб ГУП РЭП «Строитель» в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах:

а) осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) обслуживание освещения помещений общего пользования многоквартирных домов;

в) обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;

г) уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования, а также земельного участка;

д) накопление и организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

е) обеспечение мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) текущий ремонт, подготовка к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества, в том числе:

- обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм;
- ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего

пользования;

- техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, снятие показаний общедомовых приборов учета потребления коммунальных ресурсов и их обслуживание, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток и придомовых территорий.

(Состав выполняемых работ и оказываемых услуг, их периодичность, может меняться на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома)

При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, протяжка резьбовых соединений);

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистка канализационного лежака;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

ж) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

- в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
- г) ремонт кровли;
- д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
- е) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
- ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;
- з) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
- и) ремонт труб наружного водостока;
- к) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденном плане.

В текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома входит:

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, ремонт и окраска фасадов.

3) **Крыши:** устранение дефектов кровельного покрытия, ремонт гидроизоляции и утепления.

4) **Оконные и дверные заполнения:** смена и восстановление отдельных элементов и заполнений.

5) **Межквартирные перегородки:** усиление, смена, заделка, покраска отдельных участков перегородок.

6) **Лестницы, балконы, крыльца, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:** восстановление или замена отдельных участков и элементов.

7) **Полы:** замена, восстановление отдельных участков.

8) **Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях:** восстановление отделки стен, потолков, внутренняя отделка полов отдельными участками.

9) **Внутренняя система отопления:** установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая крышные котельные и ЦТП.

10) **Внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (включая насосные установки в жилых зданиях):** установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов.

11) **Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов):** установка, замена и восстановление работоспособности.

12) **Внутренняя система вентиляции (включая собственно вентиляторы и их электроприводы):** ремонт, замена и восстановление работоспособности.

13) **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.

14) **Внешнее благоустройство:** ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, благоустройство ограждений и оборудования детских прогулочных, спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

К системам, указанным в пунктах 9 - 10 перечня текущего ремонта, относятся стояки отопления и отопительные приборы, стояки ГВС и ХВС, ответвления от стояков ГВС и ХВС до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды.

Услуги, связанные с достижением целей управления многоквартирным домом, которые оказываются СПб ГУП РЭП «Строитель»:

1. Организация обеспечения поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов (водоснабжение, водоотведение, отопление, освещение мест общего пользования), в т.ч. заключение соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями.

2. Заключение договоров со специализированными организациями (в зависимости от степени благоустроенности дома), в том числе:

- по сбору, транспортировке и захоронению твердых бытовых отходов, строительного и крупногабаритного мусора;

- по технической эксплуатации, диспетчеризации, аварийному ремонту лифтового оборудования и лифтовых систем;
- по периодической проверке вентиляционных каналов и систем;
- по содержанию и ремонту систем коллективного приема телесигнала;
- по проведению страхования и технического освидетельствования лифтов и лифтового оборудования;
- по техническому обслуживанию систем домофонизации;
- по техническому обслуживанию и ремонту внутридомовых систем электроснабжения;
- по техническому обслуживанию вводных и внутренних газопроводов и газового оборудования;
- на оказание услуг по дератизации и дезинфекции;
- по организации предоставления жителям многоквартирных домов услуг кабельного телевидения, телефонии и интернет-услуг;
- по содержанию и техническому обслуживанию пожарной сигнализации и пожаротушения;
- по содержанию и техническому обслуживанию центрального теплового пункта и крышных котельных;
- другие договоры, необходимые для качественного обслуживания многоквартирных домов.

3. Учет собственников помещений многоквартирных домов, организация начисления и сбора с населения денежных средств по оплате за жилые помещения и предоставленные коммунальные услуги; проведение работ по истребованию задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг; содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги.