

Услуги, оказываемые непосредственно УК в отношении общего имущества в МКД

№ п/п	Наименование работ (услуг) управляющей организации.
1	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов)
1.1	Работы, выполняемые в отношении фундаментов:
1.1.1	проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам, устранение выявленных нарушений;
1.1.2	проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
1.1.3	проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.
1.2	Работы, выполняемые в техподпольях:
1.2.1	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
1.2.2	проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
1.2.3	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполья, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.
1.3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен:
1.3.1	выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
1.3.2	выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей;
1.3.3	в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.
1.4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий:
1.4.1	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;
1.4.2	выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии
1.4.3	проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);
1.4.4	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
1.5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш:
1.5.1	проверка кровли на отсутствие протечек;
1.5.2	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;
1.5.3	выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, выходов на крыши, переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;
1.5.4	проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;
1.5.5	проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;
1.5.6	проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
1.5.7	проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;
1.5.8	проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;
1.5.9	проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;
1.5.10	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
1.6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:
1.6.1	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;
1.6.2	выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях;
1.6.3	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;
1.7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов:
1.7.1	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами;
1.7.2	контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);
1.7.3	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;
1.7.4	контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;
1.7.5	контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);
1.7.6	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
1.8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок:
1.8.1	выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;
1.8.2	проверка звукоизоляции;
1.8.3	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
1.9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки:
1.9.1	проверка состояния внутренней отделки;
1.9.2	при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.
1.10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу:
1.10.1	проверка состояния основания и поверхностного слоя;
1.10.2	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
1.11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу:
1.11.1	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
1.11.2	при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
2	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества
2.1	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов:
2.1.1	проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;
2.1.2	при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;
2.1.3	чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;
2.1.4	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2.2	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления:
2.2.1	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;
2.2.2	контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;
2.2.3	проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;
2.2.4	устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;
2.2.5	контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;
2.2.6	контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;
2.2.7	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
2.3	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуального теплового пункта:
2.3.1	проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах;
2.3.2	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления
2.3.3	гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов;
2.3.4	работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;
2.3.5	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
2.4	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:
2.4.1	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);
2.4.2	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
2.4.3	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);
2.4.4	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
2.4.5	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
2.4.6	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;
2.4.7	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;
2.4.8	промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.
2.5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):
2.5.1	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
2.5.2	проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);
2.5.3	удаление воздуха из системы отопления;
2.5.4	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.
2.6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования:
2.6.1	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;
2.6.2	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
2.6.3	техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации теплового пункта, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;
2.6.4	контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.
2.7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов:
2.7.1	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
2.7.2	обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);
2.7.3	обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);
2.7.4	обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.
3	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества
3.1	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества:
3.1.1	сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;
3.1.2	влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;
3.1.3	мытьё окон;
3.1.4	очистка систем защиты от грязи (металлических решеток);
3.1.5	проведение дератизации и дезинсекции помещений.
3.2	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:
3.2.1	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
3.2.2	сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;
3.2.3	очистка придомовой территории от наледи и льда;
3.2.4	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;
3.2.5	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.
3.3	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:
3.3.1	подметание и уборка придомовой территории;
3.3.2	очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;
3.3.3	уборка и выкашивание газонов;
3.3.4	прочистка ливневой канализации;
3.3.5	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.
3.4	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:
3.4.1	незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;
3.4.2	организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.
3.5	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.
3.6	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

4	Работы выполняемые в целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ
4.1	обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы; организация офисов обслуживания в шаговой доступности;
4.2	ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке; хранение и актуализирование документации (копии правоустанавливающих документов, иной документации)
4.3	своевременное заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществление контроля за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;
4.4	осуществление подготовки предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;
4.5	организация работы по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений; организация работы по взысканию задолженности по оплате жилых и нежилых помещений;
4.6	учет собственников помещений в многоквартирном доме, регистрационный учет граждан, прием жителей по спорным вопросам, рассмотрение обращений граждан, выдача справок установленного образца.
4.7	предоставление потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информации, связанной с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.