

Жилищные услуги

Информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах (МКД) и иных услугах, связанных с достижением целей управления МКД, для всех домов в управлении ООО «Лесколовская Жилищная Организация»

1. Содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме

- Уборка лестничных клеток осуществляется ежемесячно по графику

Периодичность работ по уборке лестничных клеток:

N п/п	Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках			
		оборудование отсутствует	мусоропровод	лифт	мусоропровод и лифт
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	Через день	Через день	Через день	Через день
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2 раза в неделю	2 раза в неделю	2 раза в неделю	2 раза в неделю
3	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц	2 раза в месяц	2 раза в месяц	2 раза в месяц
4	Мытье окон	1 раз в год			
8	Уборка площадки перед входом в подъезд; очистка металлической решетки и приемка	1 раз в неделю			
9	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и т.п.	1 раз в год			

- вывоз твердых бытовых отходов, периодичность – ежедневно из мусороприемных камер подъездов домов, вывоз крупных бытовых отходов – по графику
- услуги аварийного обслуживания – круглосуточно
- накопление и сдача на утилизацию отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированную организацию – по мере накопления;
- работы и услуги по договорам со специализированными организациями (замер сопротивления изоляции проводов – 1 раз в три года, обслуживание объединенных диспетчерских систем – ежемесячно, проверка манометров – 1 раз в год и др. работы)
- услуги по проверке подвалов домов на загазованность – ежемесячно
- услуги по дератизации – ежемесячно

- осмотр общего имущества (технические осмотры) с составлением акта - 2 раза в год, подготовка жилого дома к сезонной эксплуатации 1 раз в год с проведением ремонтных работ по необходимости в том числе:
 - 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, мелкий ремонт электропроводки и др. в помещениях общего пользования).
 - Консервация и расконсервация системы центрального отопления (ежегодно).
 - Ремонт просевших отмостков.
 - Замена разбитых стекол окон, дверей в помещениях общего пользования.
 - Ремонт, регулировка, наладка систем центрального отопления.
 - Испытание систем центрального отопления производится 1 раз в год
 - Ремонт и укрепление входных дверей, дверей в помещениях общего пользования
 - Промазка гребней и свищей в местах протечек кровли.
 - Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах в домах с газовыми плитами производится 2 раза в дом, в домах с электрическими плитами – 1 раз в год, прочистка вентиляционных каналов, регулировка и наладка вентиляции по мере необходимости.
 - Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках на общедомовых сетях
 - Укрепление трубопроводов на общедомовых сетях
 - Проверка канализационных вытяжек
 - Промывка и опрессовка системы центрального отопления проводится 1 раз в год
 - Очистка кровли от мусора, грязи, листьев

2. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме

Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества дома или его отдельных элементов, включает:

- Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, отмостки и входов в подвалы
- Герметизация стыков панелей дома
- Устранение неисправностей кровель, замена водосточных труб
- Смена и восстановление отдельных элементов оконных и дверных заполнений в помещениях общего пользования
- Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец (зонтов-козырьков) на входами в подъезды, подвалы
- Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования

- Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, других общедомовых вспомогательных помещениях
- Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления
- Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях общедомовых сетях
- Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, в т.ч. электроплит
- Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

3. Уборка и санитарная очистка земельного участка

Периодичность основных работ по уборке придомовых территорий:

N п/п	Вид работ	Периодичность
1	Подметание снега (ручное)	47 раз в сезон (в среднем 1-2 раза в неделю)
2	Пескопосыпка 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 летом	76 раз в сезон
6	Выкашивание газонов	2 раза в сезон
7	Уборка скошенной травы	2 раза в сезон
8	Очистка газонов от опавшей листвы	1 раз в сезон
9	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно

4. Содержание и ремонт ПЗУ (домофона). Осуществляется организацией с которой заключен договор собственников МКД.

Техническое обслуживание переговорно-замочного устройства (ПЗУ) производится ежемесячно и включает:

- устранение неисправностей, ремонт или замена вышедшего из строя оборудования вследствие скрытых дефектов или брака, вандализма;
- регулирование дверного доводчика и электромагнитного замка;
- ремонт кнопки выхода, замена кнопки выхода;
- ремонт блока вызова, замена блока вызова;
- ремонт коммутатора, замена коммутатора;
- ремонт блока питания, замена блока питания;
- ремонт электромагнитного замка, замена электромагнитного замка;
- ремонт магистральных линий;
- вызов мастера на объект для ремонта абонентских устройств в квартирах;
- программирование 2-х ключей при модернизации (замене) ПЗУ.

Ремонт или замена абонентских устройств в квартире, не подлежащих ремонту, программирование ключей осуществляется за дополнительную плату.

СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ ЗАЯВОК НА РЕМОНТ ПЗУ

Тип заявки	Вид повреждения	Срок выполнения
Срочная	1. Обрыв кабельной трассы	В день подачи заявки, в порядке очередности поступления заявок
	2. Неисправность замка: - постоянно открытая дверь; - невозможность открытия двери подъезда; - слабая сила удержания замка двери	
	3. Неисправность блоков питания, кнопки выхода, считывателя ключей	
	4. Неисправность блока вызова: - отсутствие связи с более 30% квартир; - постоянно идущий вызывной сигнал	
Текущая	5. Неисправность квартирного блока: - отсутствие приема вызывного сигнала; - невозможность ведения разговора; - невозможность открытия двери	1-3 дня
	6. Обрыв проводной линии от этажной ниши к квартирному блоку	
	7. Неисправность доводчика: - потеря регулировки; - поломка доводчика	
	8. Отсутствие звукового оповещения открытия замка, подачи вызывного сигнала от блока вызова	
	9. Неисправность ламп индикации блока вызова, обрыв кабеля	1-5 дней
Внеплановая	10. Программирование ключей, замена или установка нового квартирного блока (трубки)	14 календарных дней

Примечание:

1. Срочная заявка выполняется в день ее подачи при ее получении диспетчером до 16 часов 00 мин. При получении заявки после 16 часов она должна быть выполнена до 15 часов следующего дня.

2. В случае если на период ремонта приходится выходной или праздничный день (дни), контрольный срок увеличивается на одни сутки.

5. Содержание и ремонт АППЗ при наличии в МКД

Содержание и ремонт системы аварийной противопожарной защиты (АППЗ) осуществляется ежемесячно и включает следующий перечень работ по обслуживанию:

1. Обслуживание пожарной сигнализации, в т.ч. проверку наличия и работоспособности приборов, блоков управления, блоков питания, целостности шлейфов сигнализации и устранение выявленных неисправностей;
2. Обслуживание системы оповещения о пожаре, в т.ч. проверку наличия и работоспособности блоков контроля, сирен и устранение выявленных неисправностей;
3. Обслуживание системы дымоудаления, в т.ч. проверку наличия оборудования (вентиляторов, клапанов, шкафов управления) и проверку работоспособности оборудования в автоматическом, местном и дистанционном режимах, а также устранение выявленных неисправностей;
4. Обслуживание системы диспетчеризации, в т.ч. проверку наличия коммутационных устройств, прохождения сигналов на аварийный пульт и устранение выявленных неисправностей.

В случае наличия автоматической системы на внутреннем противопожарном водопроводе производится проверка наличия оборудования (пожарных насосов, электродвигателей, кнопок дистанционного пуска), его работоспособности в автоматическом, местном и дистанционном режимах и устранение выявленных неисправностей.

6. Содержание и ремонт внутридомовых систем газоснабжения

Техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования производится ежемесячно и включает:

1. Проведение технического осмотра (производится по графику), в т.ч.
 - визуальный осмотр целостности, состояния окраски и креплений газопровода, наличие целостности футляров в местах прокладки газопроводов через наружные внутренние конструкции зданий, приборная проверка герметичности соединений и отключающих устройств;
 - проверка работоспособности газоиспользующего оборудования, газовых приборов, отключающих устройств, наладка и регулировка автоматики безопасности, регулировка процесса сжигания газа на всех режимах работы, укомплектованность деталями, соответствие диаметра сопел давлению и виду газа, разборка и смазка отключающих устройств;
 - инструктаж потребителей по Правилам пользования газом в быту.
2. Проведение ремонта по мере необходимости, в т.ч.
 - замена отдельных участков газопровода;
 - замена отключающих устройств, соединительных деталей;
 - ремонт или замена креплений;
 - устранение прогиба (провиса) газопровода;
 - устранение закупорок;
 - устранение механических повреждений (не сопровождающихся выходом газа) и устранение утечек газа;
3. Дополнительно ОАО «Газпром распределение» проводит:
Обслуживание газовых плит в т.ч.
 - смазка газового крана на горелку;
 - прочистка сопла;
 - регулировка разрядника;
 - прочистка горелки;

- проверка автоматического зажигания горелок, работоспособность предохранительного устройства, прекращающего подачу газа в горелку при погасании пламени.

7. Управление многоквартирным домом

Управление многоквартирным домом осуществляется ежемесячно и включает услуги:

- по обеспечению предоставления жилищных услуг, в т.ч. выбору подрядных и специализированных организаций для выполнения работ, оформлению договорных отношений, организации и проведении расчетов, техническому надзору;
- по обеспечению предоставления коммунальных услуг, в т.ч. оформлению договорных отношений с ресурсоснабжающими организациями, обеспечению передачи показаний приборов учета, контролю выставленных счетов, организации и проведению расчетов;
- организации проведения капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о его проведении;
- ведению хозяйственно-финансовой деятельности по учету расходов и доходов, связанных с обслуживанием дома;
- ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом;
- организации расчета и сбора платы за жилищные и коммунальные услуги;
- организация работы по взысканию задолженности по оплате жилищных и коммунальных услуг в досудебном и судебном порядке;
- обеспечение собственников и нанимателей помещений информацией, связанной с управлением и обслуживанием дома, оказанием услуг, выполнением работ;
- организации и проведению собраний по решению собственников помещений в многоквартирном доме;
- заключение от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на условиях, определенных решением общего собрания (договоры аренды);
- услуги по обеспечению поставки в дом коммунальных ресурсов, в т.ч. пломбировка и ввод в коммерческих учет индивидуальных (квартирных) счетчиков учета коммунальных ресурсов;
- организация оказания дополнительных услуг по решению собственников помещений в многоквартирном доме.

8. Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета

осуществляется ежемесячно, ремонт и замена по мере необходимости, периодичность проведения отдельных работ по эксплуатации и обслуживанию коммерческих узлов учета (например, поверка, замена общедомовых приборов) определяется техническими (паспортными) характеристиками установленного оборудования.

Эксплуатация и техническое обслуживание коллективных (общедомовых) приборов электрической энергии включает поверку, замену неисправного либо не прошедшего поверку прибора учета. Снятие показаний и передача показаний в ресурсоснабжающую организацию производится ежемесячно.

Эксплуатация и техническое обслуживание узлов учета тепловой энергии (горячей воды), холодной воды включает:

- контроль технического состояния работоспособности оборудования (профосмотр);
- проверку работоспособности и наладку 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 (водосчетчиков), калибровка средств измерения, наладка оборудования, устранение протечек, набивка сальников и ревизия запорной арматуры, очистка фильтрующих устройств;
- для узлов учета тепловой энергии – подготовка к отопительному сезону: осмотр, промывка и чистка расходомеров, проверка исправности оборудования, предъявление представителю теплоснабжающей организации для оформления Акта допуска в эксплуатацию, поверка прибора учета.

Снятие показаний и передача показаний в ресурсоснабжающую организацию производится ежемесячно.

Дополнительные услуги (по решению общего собрания собственников)

- услуги консьержа
- установка коллективных приборов учета
- капитальный ремонт
- видеонаблюдение

Факт (результат) выполнения работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме отражается в отчете за год.