

Стандарт

управляющих компаний





Стандарт работы управляющих организаций по управлению многоквартирными домами **3**



Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества **4**



Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме **13**



Правила и нормы технической эксплуатации жилого фонда **18**



Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда и обеспечению техникой **23**



Реализация мероприятий по бесперебойному и качественному обеспечению жителей многоквартирных домов энергетическими ресурсами предусматривает **26**



Организация деятельности Единой диспетчерской службы **33**



Предельные сроки **34**



Стандарт работы управляющих организаций по управлению многоквартирными домами

Под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, в том числе соблюдение требований к надежности и безопасности;

доступности пользования помещениями общего имущества; постоянной готовности инженерных коммуникаций, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

Стандарт работы управляющих организаций по управлению многоквартирными домами включает в себя:

1. Выполнение правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2. Неукоснительное исполнение перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;

3. Выполнение правил и норм технической эксплуатации жилого фонда Липецкой области.

4. Выполнение рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда и обеспечению техникой.

6. Организацию деятельности Единой диспетчерской службы

5. Реализацию мероприятий по бесперебойному и качественному обеспечению жителей многоквартирных домов энергетическими ресурсами.



Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества

Сформированы с учетом требований Постановлений Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" и от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения".



1. Настоящие Правила устанавливают порядок оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2. Перечень услуг и работ в отношении каждого многоквартирного дома определяется с учетом:

а) конструктивных элементов многоквартирного дома, в том числе конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома;

б) наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем;



в) наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома;

3. Периодичность оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, определяется с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации. По решению собственников помещений в многоквартирном доме может устанавливаться более частая периодичность оказания услуг и выполнения работ, чем это предусмотрено законодательством Российской Федерации.



Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества

Сформированы с учетом требований Постановлений Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" и от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения".



4. В целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, обязаны:

а) обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы;

б) вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

в) своевременно заключать договоры 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 осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;

г) осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта, в том числе по результатам проведенных осмотров общего имущества в многоквартирном доме, и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;



д) организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений;

е) организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений;

ж) предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества

Сформированы с учетом требований Постановлений Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" и от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения".



5. Оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляются с использованием инвентаря, оборудования и препаратов, имеющих соответствующие разрешительные документы и допущенных к применению в соответствии с установленными требованиями законодательства Российской Федерации.



6. Выполнение работ в целях содержания в надлежащем техническом состоянии систем внутридомового газового оборудования, лифтового хозяйства и противопожарных систем многоквартирного дома, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляется привлекаемыми специализированными организациями.



Управление многоквартирными домами включает в себя:

Прием, хранение и передача технической документации

на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им;



Ведение реестра собственников помещений

в многоквартирном доме, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

Разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ), а в случае управления многоквартирным домом, товариществом, кооперативом - формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

Расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

Подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме



Подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом

Обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

Организация собственниками помещений в многоквартирном доме

Органами управления товарищества и кооператива, а в случаях, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, общим собранием членов товарищества или кооператива (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

Уведомление, в том числе с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива о проведении собрания;

Обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

Подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания; подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания; документальное оформление решений, принятых собранием; доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива решений, принятых на собрании;



Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

Определение способа оказания услуг и выполнения работ;
подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

Выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений

в многоквартирном доме; Заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

Заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

Заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;

Заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);



Взаимодействие с органами государственной власти

11

и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;



Организация и осуществление расчетов за услуги и работы

по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

Начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

осуществление управляющими организациями, товариществами и кооперативами расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

Обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме,

органами управления товарищества и кооператива контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:



Предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;

Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами,

Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

Обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

Кроме того, данный раздел закрепляет обязанность управляющей организации выполнение следующих мероприятий:

Формирование и утверждение перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания;

Ведение работы с технической документацией на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования;

Организация взаимодействия управляющей организации с собственниками и пользователями помещений;

Обеспечение порядка раскрытия информации управляющей организацией.

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме

Сформирован с учетом требований Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" и предусматривает:



Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций многоквартирных домов:

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов.

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов.



Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме

Сформирован с учетом требований Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" и предусматривает:



Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций многоквартирных домов:

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.



Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме

Сформирован с учетом требований Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" и предусматривает:



Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов.
2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов.
3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах.
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах.
5. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах.
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах.
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме.
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме.
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме.



Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме

Сформирован с учетом требований Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" и предусматривает:



Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме:

1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;
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. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года;
4. Работы по обеспечению вывоза, в том числе откачке, жидких бытовых отходов;
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;
6. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения;
7. Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома;



8. Работы и услуги, которые могут повлиять на обеспечение условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома, выполняются с учетом обеспечения такого доступа.

Правила и нормы технической эксплуатации жилого фонда

Сформированы с учетом требований Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" и предусматривают:



1. проведение единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, а также придомовых территорий;

2. обеспечение выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.



- ✓ Техническое обслуживание здания включает комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств.
- ✓ Система технического обслуживания (содержания и текущего ремонта) жилищного фонда обеспечивает нормальное функционирование зданий и инженерных систем в течение установленного срока службы здания с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов.
- ✓ Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. Контроль за техническим состоянием следует осуществлять путем проведения плановых и внеплановых осмотров.



Правила и нормы технической эксплуатации жилого фонда

Сформированы с учетом требований Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"



Техническое обслуживание:

1. Техническое обслуживание здания включает комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств.
2. Система технического обслуживания (содержания и текущего ремонта) жилищного фонда обеспечивает нормальное функционирование зданий и инженерных систем в течение установленного срока службы здания с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов.
3. Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. Контроль за техническим состоянием следует осуществлять путем проведения плановых и внеплановых осмотров.

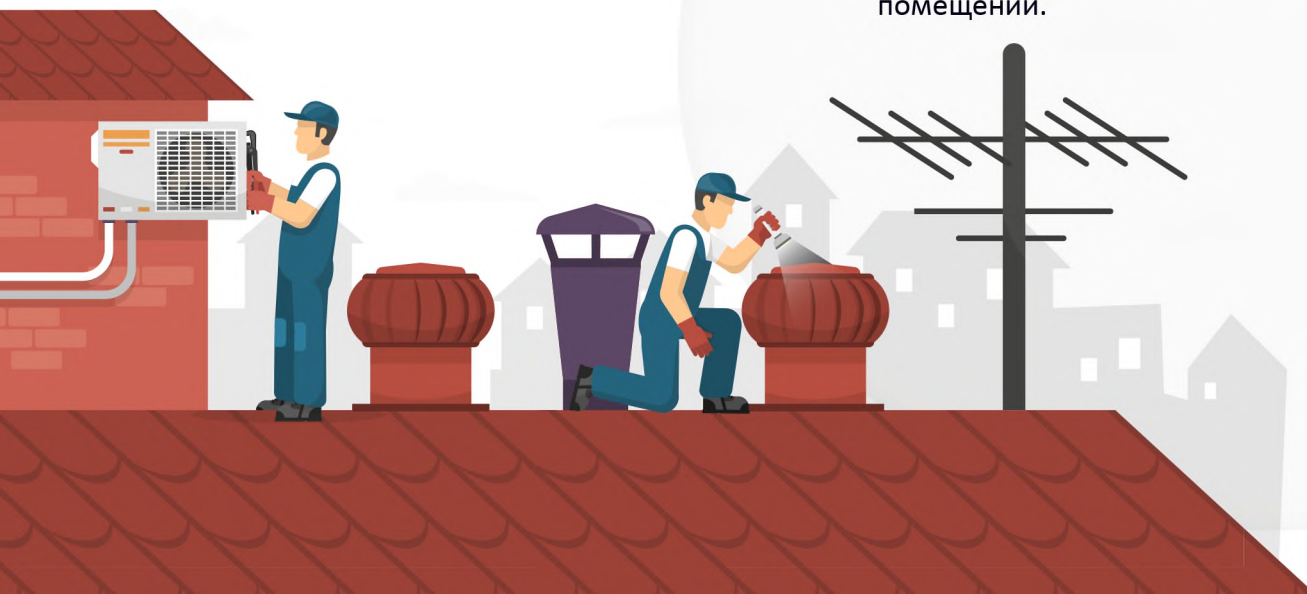
Текущий ремонт здания включает в себя:

- ✓ **Комплекс строительных и организационно-технических мероприятий**

Цель: устранение неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

- ✓ **Проведение осмотров:**

Цель: установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием помещений.



Правила и нормы технической эксплуатации жилого фонда

Сформированы с учетом требований Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"



Организация проведения осмотров и обследований жилых зданий осуществляется следующим образом:

1. Общие плановые осмотры, а также внеочередные проводятся соответствующими организациями по обслуживанию жилищного фонда. При осмотрах кооперативных домов, находящихся на техническом обслуживании организации по обслуживанию жилищного фонда, в комиссию следует дополнительно включать представителя правления ЖСК;
2. Частичные плановые осмотры конструктивных элементов и инженерного оборудования проводятся специалистами или представителями специализированных служб, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт;
3. Управляющей компании необходимо проверять состояние обслуживаемых домов и еженедельно составлять соответствующий акт. (Указанный акт, подписанный жителями (старшим по дому), руководителем УК составляется в 3-х экземплярах, один направляется в ГЖИ, второй в УК, третий остается у жильцов);

Особое внимание в процессе осмотров должно быть уделено тем зданиям и их конструкциям и оборудованию, которые имеют физический износ свыше 60%.



Организация по обслуживанию жилищного фонда должна принимать срочные меры по обеспечению безопасности людей, предупреждению дальнейшего развития деформаций, а также немедленно информировать о случившемся его собственника или уполномоченное им лицо.



Правила и нормы технической эксплуатации жилого фонда

Сформированы с учетом требований Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"



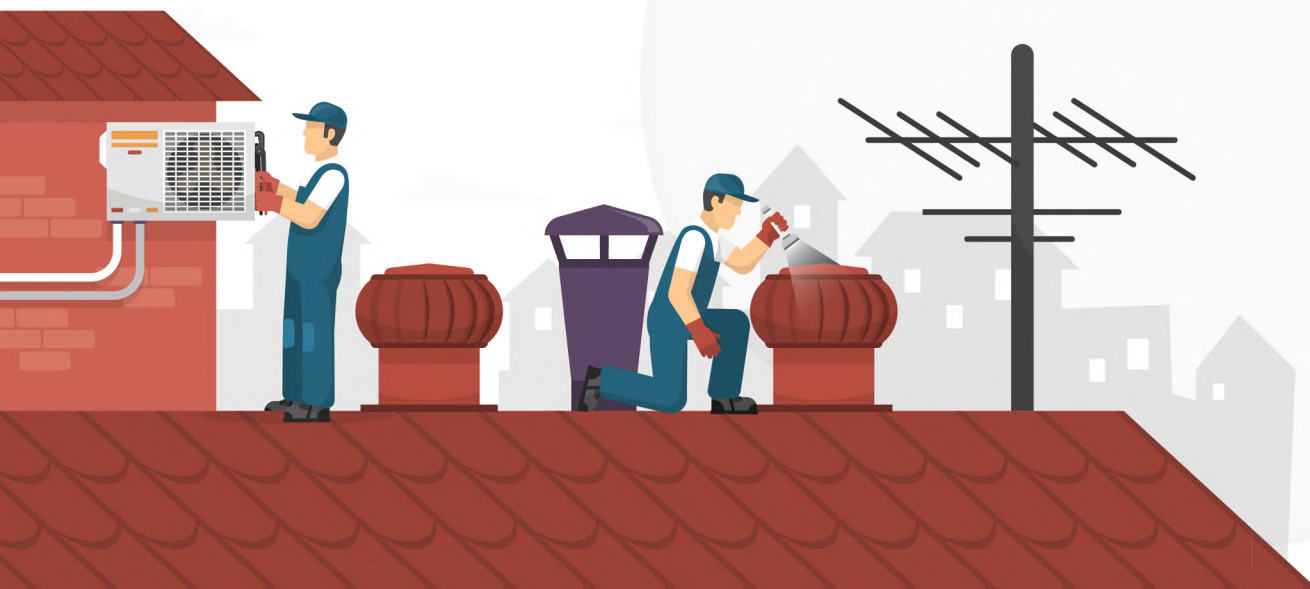
Результаты осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

- 1.** В журнале осмотров отражаются выявленные в процессе осмотров (общих, частичных, внеочередных) неисправности и повреждения, а также техническое состояние элементов дома.
- 2.** Результаты осенних проверок готовности объекта к эксплуатации в зимних условиях отражаются в паспорте готовности объекта.
- 3.** Результаты общих обследований состояния жилищного фонда, выполняемых периодически, оформляются актами.

Организация текущего ремонта жилых зданий должна производиться в соответствии с техническими указаниями по организации и технологии текущего ремонта жилых зданий и техническими указаниями по организации профилактического текущего ремонта жилых крупнопанельных зданий. Текущий ремонт выполняется организациями по обслуживанию жилищного фонда подрядными организациями.



- ✓ **Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех - пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа.**
- ✓ **Все конструкции, находящиеся в аварийном состоянии, должны быть обеспечены охранными устройствами, предупреждающими их обрушение.**



Правила и нормы технической эксплуатации жилого фонда

Сформированы с учетом требований Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"



При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит:

1. устранить неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями;
2. привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных приямков;
3. обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов.

Готовность объектов жилищно-коммунального хозяйства к эксплуатации в зимних условиях подтверждается наличием :



- ✓ паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях;
- ✓ актов технического состояния и исправности работы противопожарного оборудования;
- ✓ обеспеченности запаса песка для посыпки тротуаров - из расчета не менее 3 - 4 м³ на 1 тыс. м² уборочной площади;
- ✓ актов о готовности уборочной техники и инвентаря;
- ✓ актов на исправность автоматики безопасности и контрольно-измерительных приборов (КИП) котельных и инженерного оборудования зданий;
- ✓ актов о готовности к зиме с оценкой качества подготовки зданий и квартир к зиме и акта по каждому объекту, а также актов на испытания, промывку, наладку систем холодного, горячего водоснабжения и отопления.

Все акты утверждаются и сдаются до 15 сентября.

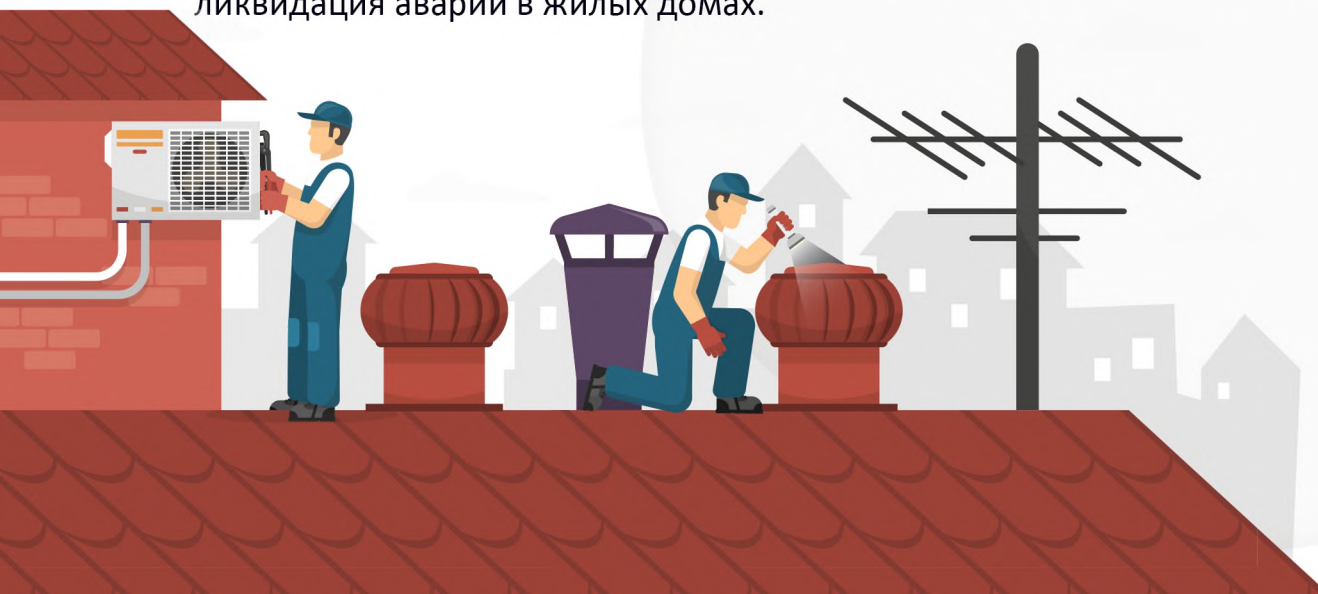
Правила и нормы технической эксплуатации жилого фонда

Сформированы с учетом требований Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"



Организация по обслуживанию жилищного фонда должна вывешивать на месте, доступном для посетителей, списки следующих организаций с указанием их адресов и номеров телефонов:

1. местных органов самоуправления;
2. скорой медицинской помощи;
3. службы газового хозяйства;
4. отделения милиции;
5. пожарной охраны;
6. санитарно-эпидемиологической станции;
7. органов Государственной жилищной инспекции;
8. городского (районного) жилищного управления;
9. аварийных служб жилищного хозяйства, на обязанности которых лежит ликвидация аварий в жилых домах.



Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда и обеспечению техникой

Разработаны на основе Приказа Госстроя РФ от 09.12.1999 N 139 "Об утверждении Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда" и других действующих нормативно-правовых актов и предусматривают:



Нормы времени и нормы обслуживания на работы по санитарному содержанию домовладений, которые являются составной частью единого комплекса работ по содержанию и ремонту жилищного фонда.

Рекомендации предназначены для определения трудоемкости работ и численности работников, на основании которых в свою очередь рассчитываются нормативные затраты по оплате труда в нормативной себестоимости и, соответственно, в экономически обоснованном тарифе. Такой подход устанавливает цельную методику формирования себестоимости работ по содержанию и ремонту жилищного фонда в разрезе основных статей затрат.

1. Уборка тротуаров и дворовых территорий производится вручную или тротуароуборочными, подметально-уборочными и поливо-моечными машинами. Места, недоступные для машин, убираются вручную до начала работы этих машин.
2. Уборка тротуаров и дворовых территорий производится вручную или тротуароуборочными, подметально-уборочными и поливо-моечными машинами. Места, недоступные для машин, убираются вручную до начала работы этих машин.
3. Уборка тротуаров и дворовых территорий подразделяется на летнюю и зимнюю. Летняя уборка включает в себя: подметание, мойку или поливку придомовых территорий вручную или с помощью спецмашин, уход за газонами.
4. Уборка производится, в основном, в поздние вечерние или ранние утренние часы, когда количество пешеходов незначительно. Мойку тротуаров следует производить только на открытых тротуарах, непосредственно граничащих с прилотовой полосой, и в направлении от зданий к проезжей части улицы до выполнения этой операции на проезжей части, для чего время уборки тротуаров должно быть увязано с графиком работы поливо-моечных машин.



Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда и обеспечению техникой

Разработаны на основе Приказа Госстроя РФ от 09.12.1999 N 139 "Об утверждении Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда" и других действующих нормативно-правовых актов и предусматривают:



Нормы времени и нормы обслуживания на работы по санитарному содержанию домовладений, которые являются составной частью единого комплекса работ по содержанию и ремонту жилищного фонда.

1. Зимняя уборка включает: подметание и сдвигание снега, посыпка наледи песком или смесью песка с хлоридами, удаление снега и снежно-ледяных образований. Неуплотненный, свежесвыпавший снег толщиной слоя до 2 см подметается метлой, а свыше 2 см сдвигается с помощью движка.
2. Участки территории, покрытые уплотненным снегом или льдом, убираются при помощи машин со скалывающим устройством или вручную. Удаление скола производится одновременно со скалыванием или немедленно после него с помощью спецмашин или вручную.
3. Для удаления отдельных образований льда толщиной до 2 см производится предварительная обработка этих образований хлоридами.
4. При гололеде производится посыпка территорий песком с помощью машин (с пескоразбрасывающим устройством) или вручную. Для посыпки применяется крупнозернистый и среднезернистый речной песок, не содержащий камней и глинистых включений. Песок предварительно просеивается через сито с отверстиями диаметром 5 мм.

Нормативы численности и нормы обслуживания на ручную уборку территории, установлены дифференцированно, в зависимости от класса территории и типа покрытий.

Интенсивность пешеходного движения определяется на полосе тротуара шириной 0,75 м по пиковой нагрузке утром и вечером (суммарно с учетом движения пешеходов в обе стороны).



Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда и обеспечению техникой

Разработаны на основе Приказа Госстроя РФ от 09.12.1999 N 139 "Об утверждении Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда" и других действующих нормативно-правовых актов и предусматривают:



Нормы времени и нормы обслуживания на работы по санитарному содержанию домовладений, которые являются составной частью единого комплекса работ по содержанию и ремонту жилищного фонда.

1. Типы покрытий приняты следующие: усовершенствованные (асфальтобетонные, брусчатые), неусовершенствованные (щебеночные, булыжные) и территории без покрытий. Отдельно выделяются территории газонов.
2. Механизированная уборка территории производится по маршрутным картам, содержащим план тротуаров и дворов с находящимися на них зелеными насаждениями, столбами и мачтами электроосвещения и различного рода препятствиями.
3. Усреднено рекомендуется в штате управляющей организации иметь 1 дворника из расчета на 2 многоквартирных дома и 1 единицу техники на 30 обслуживаемых многоквартирных домов.
4. На маршрутных картах устанавливается наиболее рациональное направление движения машин, количество и очередность проходов, места и характер маневрирования машин, схема перемещения снега и смета, сочетание участков механизированной и ручной уборки, расстояние нулевых (от места стоянки до места работы) и холостых пробегов (переезды на другие места работы).

Кроме того, рекомендуется в штате управляющей организации назначить работника, ответственного за организацию общего собрания жителей и по взаимодействию с жителями и старшим по дому.



Реализация мероприятий по бесперебойному и качественному обеспечению жителей многоквартирных домов энергетическими ресурсами предусматривает

В части обеспечения бесперебойного электроснабжения:

1. Осмотр, ремонт и эксплуатация электрооборудования в многоквартирном доме осуществляется в соответствии годовым графиком планово-предупредительного ремонта электрооборудования. На основе которого, определяется потребность в ремонтном персонале, в материалах, запасных частях, комплектующих изделиях. В него включается каждая единица, подлежащая капитальному и текущему ремонту электрооборудования.
2. График планово-предупредительного ремонта электрооборудования формируется управляющей компанией по каждому многоквартирному дому. В срок до 25 декабря текущего года на следующий год.

Для надлежащего содержания электрооборудования многоквартирных жилых домов необходимо провести:

При техническом обслуживании электрооборудования секций жилых домов:

- А) осмотр, ремонт, замену (при необходимости) электрооборудования и осветительных приборов секций жилых домов.
- Б) осмотр и очистку корпуса этажного щита от пыли и грязи, устранение дефектов прилегания дверок и запирающих устройств.
- В) проверку, протяжку и зачистку контактных соединений, проверку и восстановление механических соединений кабельной разделки в этажном щите, проверку и восстановление механической защиты проводов и кабеля по трассам внутридомовых помещений.



Реализация мероприятий по бесперебойному и качественному обеспечению жителей многоквартирных домов энергетическими ресурсами предусматривает

При техническом обслуживании электрощитовых объектов:

А) осмотр и очистку корпуса ВРУ, помещения эл.щитовой от пыли и грязи, проверку и устранение дефектов прилегания дверок и запирающих устройств.

В) проверку исправности, ремонт, замена (при необходимости) отключающего эл. оборудования (автоматических выключателей, рубильников, пускателей).

Е) проверку, ремонт, замену (при необходимости) элементов системы автоматического включения резерва лифтов, автоматического включения системы освещения (реле контроля напряжения и фаз, фотореле).

Б) проверку, протяжку и зачистка (при необходимости) контактных соединений, проверку и восстановление кабельной разделки (в границах эксплуатационной ответственности) и заземления в ВРУ.

Г) проверку оборудования системы освещения подъездов и входных групп.

Д) проверку наличия средств индивидуальной защиты.

Осмотр, ремонт, замена (при необходимости) электрооборудования и осветительных приборов в технических помещениях.

Осмотр оборудования системы наружного освещения (производится два раза в месяц).

Протяжка контактных соединений в щите управления автоматикой (производится 2 раз/год совместно с ТО электрооборудования секций жилых домов).



Реализация мероприятий по бесперебойному и качественному обеспечению жителей многоквартирных домов энергетическими ресурсами предусматривает

Все работы по ремонту, замене и обслуживанию электрооборудования оформляются соответствующими протоколами.

Ежемесячно (до 25 каждого месяца) совместно с сетевой организацией проводить снятие показаний расчетного прибора электрической энергии. Снятие показаний расчетного прибора учета оформляется актом снятия показаний расчетного прибора учета и подписывается лицом, ответственным за снятие показаний прибора учета, а также представителями сетевой организации и (или) гарантирующего поставщика.

Ежегодно в соответствии с графиком сетевой организации, согласованным с гарантирующим поставщиком, проводить проверки расчетных приборов учета, включающих в себя:

А) визуальный осмотр схемы подключения энергопринимающих устройств и схем соединения приборов учета;

Б) проверку соответствия приборов учета требованиям действующего законодательства;

В) проверку состояния прибора учета, наличия и сохранности контрольных пломб и знаков визуального контроля.

Проверки оформляются соответствующим актом, который заполняется сетевой организацией, и подписывается представителем управляющей компании.

Обязательная оплата Гарантирующему поставщику стоимости электрической энергии, потребленной при оказании управляющей компанией услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома в расчётном месяце в следующем порядке:



Реализация мероприятий по бесперебойному и качественному обеспечению жителей многоквартирных домов энергетическими ресурсами предусматривает

При отсутствии разногласий за расчётный период между Управляющей компанией и Гарантирующим поставщиком по объёму и стоимости электрической энергии, потребленной при оказании Управляющей компанией услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома – оплата счёта, выставленного Гарантирующим поставщиком, производится не позднее 5 рабочих дней после размещения Гарантирующим поставщиком счёта, счёта-фактуры, ведомости электропотребления в системе электронного документооборота, в которой Гарантирующий поставщик осуществляет размещение расчётных документов. В случае сбоев в работе системы не позднее 5 рабочих дней после получения счёта, счёта-фактуры, ведомости электропотребления через почтовое отправление или нарочно.

При наличии разногласий за расчётный период между Управляющей компанией и Гарантирующим поставщиком по объёму и стоимости электрической энергии, потребленной при оказании Управляющей компанией услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома:

- 1.** не позднее 5 рабочих дней после размещения Гарантирующим поставщиком счёта, счёта-фактуры, ведомости электропотребления – производится обязательная оплата в размере стоимости, по которой нет разногласий, но не менее стоимости, нормативного электропотребления на общедомовые нужды по всем домам, которые управляются Управляющей компанией.
- 2.** не позднее 2 рабочих дней после размещения Гарантирующим поставщиком счёта, счёта-фактуры, ведомости электропотребления – Управляющей компанией производится запрос Гарантирующему поставщику на электронный адрес [] о предоставлении поквартирных исходных данных, использованных Гарантирующим поставщиком для расчёта объёмов и стоимости электрической энергии, потреблённой при оказании Управляющей компанией услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.



Реализация мероприятий по бесперебойному и качественному обеспечению жителей многоквартирных домов энергетическими ресурсами предусматривает

При отсутствии разногласий за расчётный период между Управляющей компанией и Гарантирующим поставщиком по объёму и стоимости электрической энергии, потребленной при оказании Управляющей компанией услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома – оплата счёта, выставленного Гарантирующим поставщиком, производится не позднее 5 рабочих дней после размещения Гарантирующим поставщиком счёта, счёта-фактуры, ведомости электропотребления в системе электронного документооборота, в которой Гарантирующий поставщик осуществляет размещение расчётных документов. В случае сбоев в работе системы не позднее 5 рабочих дней после получения счёта, счёта-фактуры, ведомости электропотребления через почтовое отправление или нарочно.

При наличии разногласий за расчётный период между Управляющей компанией и Гарантирующим поставщиком по объёму и стоимости электрической энергии, потребленной при оказании Управляющей компанией услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома:

3. не позднее 5 рабочих дней после получения от Гарантирующего поставщика поквартирных исходных данных для расчёта объёмов и стоимости электрической энергии, потреблённой при оказании Управляющей компанией услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома – Управляющая компания готовит и направляет Гарантирующему поставщику на электронный адрес _____ контр-расчёт объёмов и стоимости электрической энергии, потреблённой при оказании Управляющей компанией услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

4. не позднее 3 рабочих дней с момента урегулирования спора по объёму и стоимости электрической энергии, потреблённой при оказании Управляющей компанией услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома – окончательный расчёт за соответствующий период.



Реализация мероприятий по бесперебойному и качественному обеспечению жителей многоквартирных домов энергетическими ресурсами предусматривает

Включение в договоры оказания услуг по приему платежей, заключенных управляющими компаниями с платежными агентами (биллинговыми компаниями, расчетными центрами и пр.), обязательного условия об обязательном перечислении денежных средств, поступивших на расчетный счет или в кассу платежного агента (биллинговой компании, расчетного центра и пр.), на расчетный счет Управляющей компании не позднее следующего рабочего дня без права выполнения распоряжения денежными средствами Управляющих компаний со счетов платёжного агента, в том числе по распоряжению Управляющей компании, для которой платёжный агент выполняет работы по сбору денежных средств с граждан.

Реквизитов платежных агентов (биллинговых компаний, расчетных центров и пр.), с которыми Управляющей компанией заключен договор на прием платежей;

Список аффилированных лиц Управляющей компании;

Данных о величине вознаграждения платежных агентов (биллинговых компаний, расчетных центров и пр.) по договорам на прием платежей;

Копию договора на прием платежей, заключенного Управляющей компанией с каждым платежным агентом (биллинговой компанией, расчетным центром и пр.).



Реализация мероприятий по бесперебойному и качественному обеспечению жителей многоквартирных домов энергетическими ресурсами предусматривает

В части обеспечения бесперебойного теплоснабжения:

1. разработку и согласование с теплоснабжающей организацией паспорта теплового пункта (подлежит ежегодной актуализации в срок до 1 сентября);
2. обеспечение надежной и экономичной работы оборудования теплового пункта с регулированием отпуска тепловой энергии на отопительно-вентиляционные нужды в зависимости от метеоусловий, а также на нужды горячего водоснабжения в соответствии с санитарными и технологическими нормами;
3. снижение тепловых потерь и утечек теплоносителя;
4. обеспечение сохранности и работоспособности состояния средств контроля, учета и регулирования с ежемесячной передачей теплоснабжающей организации в установленные сроки отчета о теплоснабжении;
5. осмотр элементов систем, скрытых от постоянного наблюдения, не реже 1 раза в месяц, осмотр наиболее ответственных элементов системы (насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов и автоматических устройств) и очистка наружной поверхности нагревательных приборов от пыли и грязи – не реже 1 раза в неделю с фиксацией выявленных нарушений в журнале учета неисправностей оборудования теплового пункта;
6. промывку систем отопления ежегодно после окончания отопительного периода, а также после монтажа, капитального ремонта, текущего ремонта с заменой труб в присутствии теплоснабжающей организации с оформлением результатов в виде акта проведения гидроневматической промывки тепловых энергоустановок.



Организация деятельности Единой диспетчерской службы

Основная функция ЕДС:

- ✓ прием и выполнение работ по заявкам населения. Регистрация заявок населения и контроль за выполнением работ осуществляется с помощью автоматизированной системы учета.

Работа ЕДС осуществляется круглосуточно. Служба ЕДС ведет непрерывный контроль за работой инженерного оборудования, регистрирует его работу в соответствующих электронных журналах и контролирует устранение неисправностей и аварий; о всех авариях или перерывах в работе систем водоснабжения, канализации, тепло-, электроснабжения срочно сообщает в аварийную службу организации по обслуживанию жилищного фонда, а также в специализированные организации, обслуживающие лифты, газовое оборудование, водопроводно-канализационное и др.

Для обеспечения рациональной работы в ЕДС должен быть комплект рабочей документации на все объекты, сети и сооружения, схемы всех отключающих и запорных узлов систем оборудования, планы подземных коммуникаций.



Предельные сроки

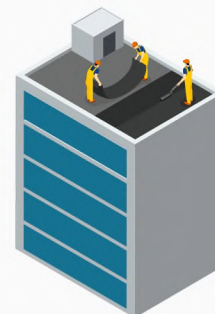
Устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования.

Неисправности конструктивных элементов и оборудования предельный срок выполнения ремонта:

Кровля:

Протечки в отдельных местах кровли - **1 сутки**

Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений) - **5 суток**



Стены:

Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением - **1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)**

Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами - **1 сутки**



Оконные и дверные заполнения:

Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время в летнее время - **1-3 суток**

Дверные заполнения (входные двери в подъездах) - **1 сутки**



Внутренняя и наружная отделка:

Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению - **5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)**

Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами - **Немедленное принятие мер безопасности**



Полы:

Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах - **3 суток**



Предельные сроки

Устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования.

Неисправности конструктивных элементов и оборудования предельный срок выполнения ремонта:

Печи:

Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания - **1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)**



Санитарно-техническое оборудование:

Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах - **1 сутки**

Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования) - **Немедленно**

Неисправности мусоропроводов - **1 сутки**



Электрооборудование:

Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования - При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но **не более 2 ч**

Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников - **3 часа**

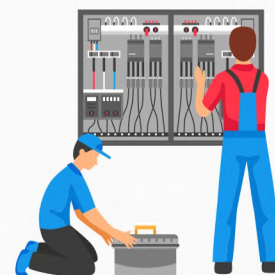
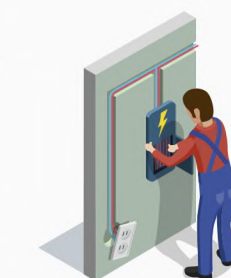
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий - **3 часа**

Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.) - **Немедленно**

Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа - **3 суток**

Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты - **3 часа**

Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников) - **7 суток**



Лифт:

Неисправности лифта - **не более 1 суток**

