

Какие конкретно услуги включает графа «Содержание и тех. обслуживание»?

Данные услуги можно разделить на 3 группы.

1. Содержание общего имущества многоквартирного дома — это комплекс услуг и работ по содержанию в исправном состоянии внутридомовых систем и их элементов, заданных параметров и режимов работы конструкций многоквартирного дома, его оборудования и технических устройств, в том числе обслуживание внутридомовых сетей центрального отопления, внутридомовых электрических сетей, внутридомовых систем водоснабжения и водоотведения, обслуживание систем вентиляции и кондиционирования. Также в список работ входит содержание в надлежащем санитарном состоянии прилегающей к дому территории, элементов озеленения и благоустройства.

2. Ремонт общего имущества многоквартирного дома — комплекс работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполняемых с целью срочного восстановления работоспособности оборудования, инженерных коммуникаций, а также с целью поддержания в надлежащем санитарном и техническом состоянии общих помещений многоквартирного дома и земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, элементов озеленения и благоустройства. При установлении собственником перечня работ по текущему ремонту, превышающих срочный мелкий ремонт общего имущества, производится дополнительный расчет к оплате за содержание и ремонт общего имущества.

Текущий ремонт включает следующие виды работ:

1. Поддержание в оптимальном состоянии фундамента и стен: заделка швов, выбоин и трещин, облицовки, устройство и ремонт вентиляционных продухов, смена и смотр отмостки, восстановление приямков, входов в подвалы, герметизация стыков элементов полносборных зданий, ремонт и окраска фасадов.

2. Ремонт кровли: все виды работ по устранению неисправностей кровель, замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров или радиостоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления, установка доводчиков пружин, упоров, смена оконных и дверных приборов.

3. Ремонт лестниц, балконов, крылец (козырьков): замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление перил, заделка выбоин и трещин в бетонных и железобетонных элементах балконов, перил, козырьков, устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений.

4. Ремонт инженерных сетей: смена участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры, восстановление разрушенной тепловой изоляции, уплотнение соединений, утепление, укрепление трубопроводов, смена фасонных частей, трапов, ревизий; замена неисправных участков электрической сети здания, электроустановочных изделий светильников, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов, замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением обще домовых помещений и придомовых территорий, замена отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания.

Ремонтным работам предшествуют плановые осмотры жилых зданий:

- общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство (2 раза в год, весной и осенью перед началом отопительного сезона);

- частичные — осмотры отдельных элементов здания или помещений.

Затраты управляющей организации, необходимые для реализации задач по содержанию и ремонту общего имущества, возмещает собственник. А они включают: оплату труда дворников, электрогазосварщиков, слесарей-сантехников, слесарей-электриков, кровельщиков, плотников, маляров, столяров, а также затраты на расходные материалы и оборудование.

Контроль, планирование, документальное оформление перечисленных выше работ осуществляют специалисты управляющей организации. Оплата их деятельности также входит в стоимость «Содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома».

3. Услуги управления многоквартирным домом — совокупность конкретных юридических, бухгалтерских, хозяйственных мероприятий, оказываемых сотрудниками управляющей компании с целью избавить жильцов от решения огромного количества бюрократических и организационных проблем, в число которых входят:

1. Ведение реестра собственников;
2. Диспетчерское обслуживание;
3. Ведение лицевого счета многоквартирного дома;
4. Проведение работ по плановым техническим осмотрам общего имущества;
5. Ведение и сдача статистической отчетности;
6. Заключение договоров, ведение всей документации, связанной с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества и контроль их исполнения;
7. Контроль выполнения обязательств подрядными организациями;
8. Выдача справок о составе семьи, поквартирных карточек, выписки из архивных данных, данные по призывникам;
9. Прием граждан (нанимателей, собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам;
10. Принятие, рассмотрение заявлений (требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения;
11. Подготовка ответов на жалобы, заявления, претензии;
12. Подготовка предложений и документации о проведении капитального ремонта;
13. Выполнение мелкого срочного ремонта.