

Управление многоквартирным домом

По договору управления многоквартирным домом управляющая организация обязуется за плату выполнять работы и оказывать услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме. Таким образом, плата за управление включает затраты по следующим основным видам деятельности:

- Обеспечение предоставления жилищных и коммунальных услуг
- Введение соответствующей технической документации по многоквартирному дому
- Обеспечение диспетчерского контроля, содержание аварийной службы
- Введение хозяйственно-финансовой деятельности по учету расходов и доходов, связанных с обслуживанием общего имущества многоквартирного дома
- Организация расчета и сбора платы за жилищные и коммунальные услуги, в том числе с собственниками нежилых помещений
- Организация и ведение договорных отношений с поставщиками коммунальных услуг, подрядными и специализированными организациями
- Обеспечение собственников и нанимателей жилых помещений информацией, связанной с осуществлением функций управления многоквартирным домом
- Прием граждан и принятие мер по устным и письменным заявлениям граждан
- Оказание дополнительных услуг по решению собственников в многоквартирном доме

Содержание общего имущества многоквартирного дома

Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

- Обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасности для жизни и здоровья граждан; доступности пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования; постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме; осмотр общего имущества, обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования
- Технические осмотры
- Работы и услуги по договорам со специализированными организациями (трубочистные работы, замер сопротивления изоляции проводов, обслуживание объединенных диспетчерских систем, проверка манометров, счетчиков и др. работы)
- Услуги аварийного обслуживания
- Работы по подготовке домов к сезонной эксплуатации
- Услуги по заявочному ремонту
- Услуги по дератизации

- Услуги по обследованию аварийных квартир, технической инвентаризации, техническому обслуживанию узлов учета, аренде прямых проводов, транспортные расходы по обслуживанию домовладений
- Уборка лестничных клеток
- Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов (ТБО)

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома

Текущий ремонт общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения несущественных повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов:

- Фундаменты - Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
- Стены и фасады - Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.
- Перекрытия - Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
- Крыши - Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
- Оконные и дверные заполнения - Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
- Межквартирные перегородки - Усиление, смена, заделка отдельных участков.
- Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей - Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
- Полы - Замена, восстановление отдельных участков.
- Печи и очаги - Работы по устранению неисправностей.
- Внутренняя отделка - Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.
- Центральное отопление - Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.
- Водопровод и канализация, горячее водоснабжение - Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.
- Электроснабжение и электротехнические устройства - Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.
- Вентиляция - Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.
- Мусоропроводы - Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шибберных устройств.

- Специальные общедомовые технические устройства - Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.
- Внешнее благоустройство - Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.