

Нормативный уровень качества содержания и текущего ремонта общего имущества жилых домов

Нормативный уровень качества является основным нормативом, обеспечивающим объем и периодичность жилищных работ и услуг, отвечающих требованиям Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170. Система технических осмотров зданий реализуется в полном объеме. Работы по текущему ремонту выполняются при возникновении неисправностей инженерного оборудования и конструктивных элементов зданий по заявкам собственника жилищного фонда (уполномоченной собственниками управляющей организации) в пределах установленного финансирования. Финансирование по удовлетворительному нормативу качества осуществляется в соответствии с ценами на содержание и текущий ремонт мест общего пользования жилых домов, установленными в городе.

Перечень работ по техническому обслуживанию выполняется в полном объеме. Текущий ремонт включает работы неотложного характера, а также планово-предупредительный ремонт, формируемый по заявочному принципу в соответствии с объемом финансирования.

Содержание и текущий ремонт общего имущества жилого дома, общих коммуникаций включает:

систему технических осмотров жилых зданий;

техническое обслуживание;

аварийное обслуживание;

текущий ремонт;

подготовку к сезонной эксплуатации;

санитарное содержание домовладения и прилегающей территории.

Контроль за техническим состоянием объектов жилищного фонда осуществляется путем проведения плановых и внеплановых осмотров.

Система технических осмотров жилых домов

Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется контроль за использованием и содержанием помещений. Технические осмотры подразделяются на плановые и внеочередные.

Плановые осмотры жилых зданий проводят:

общие - два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона). Проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство;

частичные - в ходе которых предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

Рекомендуемая периодичность общих и частичных осмотров элементов и помещений зданий приведена в приложении 1 к Нормативному уровню качества.

После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации, должны проводиться внеочередные (неплановые) осмотры.

Организация проведения осмотров и обследований жилых зданий осуществляется следующим образом. Общие плановые осмотры, а также внеочередные проводятся комиссионно обслуживающими организациями. При осмотрах домов, находящихся в управлении объединений собственников жилья (жилищно-строительных кооперативов, жилищных кооперативов, товариществ собственников жилья), в комиссию дополнительно включается представитель правления объединения. Частичные плановые осмотры конструктивных элементов и инженерного оборудования проводятся специалистами или представителями специализированных служб, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт.

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

Обнаруженные во время осмотров дефекты, деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций или здания, обрушению или нарушению нормальной работы оборудования, должны быть устранены собственником жилищного фонда с привлечением обслуживающей организации.

Обслуживающая организация должна принимать срочные меры по предупреждению дальнейшего развития деформаций, а также немедленно информировать о случившемся собственника жилищного фонда или уполномоченное им лицо.

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

В журнале осмотров отражаются выявленные в процессе осмотров (общих, частичных, внеочередных) неисправности и повреждения, а также техническое состояние элементов дома.

Результаты осенних проверок готовности объекта к эксплуатации в зимних условиях отражаются в паспорте готовности объекта.

Результаты общих обследований состояния жилищного фонда, выполняемых периодически, оформляются актами.

Обслуживающая организация на основании актов осмотров и обследования должна в месячный срок:

составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить виды и объемы работ, необходимые для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период;

уточнить объемы работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра - на следующий год), а также определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта;

проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания к эксплуатации в зимних условиях;

выдать рекомендации арендаторам и собственникам помещений на выполнение текущего ремонта за свой счет согласно действующим нормативным документам.

Техническое обслуживание жилых домов

Рекомендуемый перечень работ по техническому обслуживанию общего имущества жилых домов, выполняемых обслуживающей организацией, приведен в приложении 2 к Нормативному уровню качества.

Состав работ и сроки их выполнения отражаются в плане-графике, который составляется на месяц, квартал и год.

Для обеспечения бесперебойной работы систем жизнеобеспечения жилых домов, оперативного управления и контроля за техническим состоянием жилищного фонда, сбора и обобщения оперативной информации о техническом состоянии инженерного оборудования конструктивных элементов и территорий домовладений создаются действующие круглосуточно информационно-диспетчерские службы (далее - ИДС).

Деятельность ИДС регламентируется местными инструкциями и положениями.

Заявки на неисправность инженерного оборудования или конструкций должны передаваться в АВС и рассматриваться в день их поступления. Не позднее чем на следующий день должно быть организовано устранение неисправностей. В тех случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время, необходимо о принятых решениях сообщить заявителю.

Планирование и организация текущего ремонта общего имущества жилых домов

Планирование и организация текущего ремонта жилых зданий производится обслуживающей организацией в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов и техническими указаниями по организации и технологии текущего ремонта жилых зданий.

Примерный перечень работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества жилых домов, указан в приложении 3 к Нормативному уровню качества.

Периодичность планово-предупредительного ремонта устанавливается в пределах трех-пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

Текущий ремонт инженерного оборудования жилых зданий (системы отопления и вентиляции, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения), находящегося на техническом обслуживании специализированных эксплуатационных предприятий коммунального хозяйства, осуществляется силами этих предприятий.

Перечень ремонтных работ на каждое строение, включенное в годовой план текущего ремонта, разрабатывается обслуживающей организацией и согласовывается с собственником жилищного фонда.

В зданиях, намеченных к производству капитального ремонта в течение ближайших пяти лет или подлежащих сносу, текущий ремонт следует ограничивать работами, обеспечивающими нормативные условия для проживания (подготовка к весенне-летней и зимней эксплуатации, наладка инженерного оборудования).

Проведенный текущий ремонт жилого дома подлежит приемке комиссией, в состав которой входят представители обслуживающей организации и исполнителя работ и услуг.

Подготовка жилищного фонда к сезонной эксплуатации

Целью подготовки объектов жилищно-коммунального хозяйства к сезонной эксплуатации является обеспечение сроков и качества выполнения жилищных работ и услуг.

При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит:

устранить неисправности стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, вентиляционных каналов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями;

привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и оконных прямиков;

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.

Санитарное содержание домовладений

Уборка придомовой территории

Работы, выполняемые при уборке территорий, различаются в зависимости от сезона.

Зимняя уборка должна обеспечивать нормальное движение пешеходов и транспорта независимо от погодных условий. Зимняя уборка включает: подметание и сдвигание снега, устранение скользкости, удаление снега и снежно-ледяных образований.

Летняя уборка включает: подметание пыли и сора с поверхности покрытий, поливку территории для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха, удаление мусора с газонов, мойку покрытий и полив зеленых насаждений.

В осеннее время помимо обычных уборочных работ производится подметание и сгребание листьев, очистка от мусора территорий, на которых зимой предполагается складировать снег.

Весной помимо обычных работ расчищаются канавы для стока талых вод к люкам и приемным колодцам ливневой сети и т.д.

Работы по очистке от мусора и промывке урн, указателей улиц и номеров домов производятся независимо от сезона.

Периодичность основных работ по уборке придомовых территорий приведена в приложении 4 к Нормативному уровню качества и зависит от количества дней с атмосферными осадками в холодный и теплый периоды (по усредненным данным метеонаблюдений).

Уборка лестничных клеток

Работы по уборке лестничных клеток включают: влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей, кабин лифтов, обметание пыли с потолков, влажную протирку (стен, дверей, плафонов, подоконников, оконных решеток, перил, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств, почтовых ящиков), мытье окон, подметание и мытье площадки перед входом в подъезд.

Работы по уборке лестничных клеток зависят от вида и наличия оборудования, находящегося на лестничной клетке:

при отсутствии оборудования;

при наличии мусоропровода;

при наличии лифта;

при наличии лифта и мусоропровода.

Периодичность работ по уборке лестничных клеток приведена в приложении 5 к Нормативному уровню качества.

Обслуживание мусоропроводов

Работы по обслуживанию мусоропроводов включают: профилактический осмотр, удаление мусора из мусороприемных камер и их уборку, уборку загрузочных клапанов, бункеров, очистку, мойку и дезинфекцию мусоросборочных емкостей и стволов мусоропровода, устранение засоров и мелких неисправностей.

В случае обнаружения во время осмотров мусоропроводов повреждений и неисправностей должны приниматься меры по их немедленному устранению.

Мусор из стволов мусоропровода собирают в различные мусоросборники.

Мусоросборники транспортируются из мусороприемных камер во двор на специальную площадку, которая должна располагаться в стороне от движения людей, вдали от детских площадок и окон и содержаться в чистоте.