Библиотечка Председателя ТСЖ

Оглавление

ГЛАВА 1. 2
Виды работ по содержанию общего имущества МКД 2
ГЛАВА 2. 3
Текущий ремонт 3
ГЛАВА 3. 5
Капитальный ремонт 5

ГЛАВА 1.

Виды работ по содержанию общего имущества МКД

Часто собственники многоквартирного дома обращаются с вопросом: Что входит (какие виды работ) в содержание и ремонт жилого помещения? За что мы платим?

- Согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Государственного Комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. за № 170:

-Содержание и ремонт жилого помещения - это оплата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

ВИДЫ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ:

• Очистка кровли от мусора, листьев, снега, наледи;

• Промывка фасадов и цоколей;

• Проверка на плотность фланцевых, резьбовых соединений и сварных стыков на газопроводе и проверка герметичности внутридомового газопровода;

• Промывка, опрессовка, регулировка и наладка систем центрального отопления;

• Смена перегоревших лампочек на лестничных клетках, в технических подпольях, на чердаках.

• Мытье оконных переплетов и дверных полотен, окон, оконных и дверных решеток на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, установка и снятие доводчиков на входных дверях в подъездах. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах;

• Подметание и мытье лестничных маршей, площадок и холлов, пола кабины лифта. Влажная протирка стен, дверей, почтовых ящиков, подоконников, приборов отопления, приборов освещения, перил, металлических элементов лестниц, шкафов для электросчетчиков. Влажная протирка стен, дверей, потолка кабины лифта.

• Приведение в порядок чердаков и подвалов – очистка от мусора, дезинфекция и дератизация;

• Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода; мойка мусоропровода, оснащенного устройством для промывки, очистки и дезинфекции внутренней

поверхности ствола мусоропровода; уборка мусороприемных камер и загрузочных клапанов; очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода; устранение засоров;

• Техническое обслуживание специальных общедомовых технических устройств (лифтов с механическим оборудованием в машинном помещении, переговорных устройств, системы дымоудаления (ДУ) и противопожарной автоматики (ППА), облщедомовых приборов учета, датчиков контроля и линии связи открытия дверей, чердаков и подвалов с пульта) по регламентам, установленным заводами-изготовителями либо уполномоченными организациями.

• Техническое обслуживание ОДС, линии связи и оборудования, входящего в систему автоматической системы контроля учета энергоресурсов (внутридомовые компоненты) по регламентам, установленным заводами-изготовителями либо уполномоченными организациями

• Внешнее благоустройство придомовой территории (в случае, если в составе общего имущества многоквартирного дома включен земельный участок);

• Очистка урн от мусора. Промывка урн, указателей улиц, домовых знаков. Уборка контейнерных площадок. Вывоз твердых бытовых отходов.

Все перечисленные выше работы выполняются либо по договорам подрядными организациями, либо сотрудниками ТСЖ при наличии квалифицированного персонала.
Согласно ст. 154 Жилищного кодекса РФ, плата за жилое помещение включает в себя содержание, а также ремонт. Та же статья определяет, что в обязанности собственника входит внесение платы на осуществление капитального и текущего ремонта здания.

ГЛАВА 2.

Текущий ремонт

Текущим ремонтом здания принято считать ремонт, который осуществляется с целью полного восстановления работоспособности сооружения, а также систем инженерного оборудования.

В текущий ремонт здания может входить замена окон и дверей, восстановление тепловой изоляции, заделка выбоин и трещин, ремонт электрической сети, осуществление малярных работ и многое другое. . А периодичность, с которой должны проводиться работы, определяется в соответствии с требованиями, установленными техническими регламентами. По мнению специалистов, текущий ремонт зданий должен проводиться раз в 3-5 лет.

ВИДЫ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА:

• Восстановление отдельных участков и элементов лестниц, пандусов, крылец, зонтов-козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей;

• Восстановление или замена отдельных участков полов на лестницах, чердаках, в холлах и подвалах;

• Восстановление отделки стен, потолков ремонт лестничных клеток, технических помещений и вспомогательных помещений;

• Замена и восстановление (не более 15%) центрального отопления с выполнением наладочных и регулировочных работ, ликвидацией непрогревов и неисправностей в квартирах;

• Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов систем холодного и горячего водоснабжения, при необходимости отключение и включение стояков;

• Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов пожаротушения (трубопроводов, включая ввод и стояки пожарного водопровода);

• Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы канализации, в том числе ликвидация засоров, за исключением внутриквартирного сантехоборудования;

• Восстановление работоспособности внутридомового электрооборудования: освещение лестничных клеток, подвалов, чердаков, холлов, номерных знаков и уличных указателей; вводно-распределительное устройство в электрощитовой; кабельные линии по подвалу; поэтажная разводка и поэтажный щит; поэтажные щитовые с электросчетчиками во дворе в квартиру;

• Замена и восстановление работоспособности внутридомового газового оборудования (газопровода), находящегося в составе общего имущества дома;

• Восстановление работоспособности вентиляционных устройств и мусоропроводов;

• Ремонт почтовых ящиков;

• Замена и восстановление, обеспечение работоспособности элементов специальных общедомовых технических устройств (лифтов, переговорных устройств (лифт-ОДС), системы ДУ и ППА, общеомовых приборов учета, датчиков контроля и линии связи открытия дверей, чердаков и подвалов с пульта);

• Устранение деформаций, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы;

• Герметизация стыков фасадных стен, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт, окраска, замена и восстановление домовых знаков и уличных указателей;

• Усиление элементов деревянной стропильной системы, устранение неисправностей и ремонт кровельных покрытий, замена элементов внутреннего и наружного водостока, парапетных решеток, ремонт освещения, вентиляции, восстановление гидроизоляции;

• Смена и восстановление отдельных элементов (приборов),оконных и дверных заполнений на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях

ГЛАВА 3.

Капитальный ремонт

Капитальный ремонт проводится с целью полного или частичного устранения износа конструкций дома и систем инженерного оборудования. Он может включать в себя монтаж стен, перегородок, окон и дверей, сантехнические работы, работы по выравниванию той или иной поверхности, отделочные работы, утепление зданий и даже благоустройство дворовой территории.

Существует примерный перечень работ, которые осуществляются при проведении капитального ремонта, но муниципальные образования могут вносить в этот перечень изменения. Стоит заметить, что в него обязательно входит обследование жилых зданий, а также составление всей необходимой для осуществления капитального ремонта документации.

Рекомендуемая периодичность проведения капитального ремонта составляет 10-15 лет. Жилищный кодекс РФ жилья перекладывает обязанности по проведению как капитального, так и текущего ремонта на плечи тех, в чьей собственности в данный момент находится дом: это органы государственной власти РФ, муниципальные власти или товарищества собственников жилья.

В перечень работ, относящихся к капитальному ремонту жилых домов, входят:

-Обследование жилых зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).

-Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).

-Модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте (перепланировка с учетом разукрупнения многокомнатных квартир; устройства дополнительных кухонь и санитарных узлов, расширения жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшения инсоляции жилых помещений, ликвидации темных кухонь и входов в квартиры через кухни с устройством, при необходимости, встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь); замена печного отопления центральным с устройством котельных, теплопроводов и тепловых пунктов; крышных и иных автономных источников теплоснабжения; переоборудование печей для сжигания в них газа или угля; оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м., ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий до 50%, и др.

-Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров);

-Замена внутриквартальных инженерных сетей.

-Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание, а также установка поквартирных счетчиков горячей и холодной воды (при замене сетей).

-Переустройство невентилируемых совмещенных крыш.

-Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.

-Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях, созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.

-Ремонт встроенных помещений в зданиях

Все вопросы по организации капитального ремонта многоквартирного дома решают собственники помещений в многоквартирном доме. Решение о проведении капитального ремонта многоквартирного дома (срок начала, необходимый объем работ) и оплате расходов на него (стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов) принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. При непосредственном управлении многоквартирным домом решение о проведении капитального ремонта также принимается общим собранием собственников помещений, а при управлении ТСЖ, жилищным кооперативом или специализированным потребительским кооперативом - органами управления соответствующей некоммерческой организации.

С Уважением, ***Геннадий Марин***

Вся библиотека книг - maringen.spb.ru

Санкт-Петербург
2015