

УТВЕРЖДЕН
Решением Общего собрания
собственников помещений МКД
от 10 июня 2017 года
Протокол № 1

Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г.Санкт-Петербург, Северный пр., дом 63, корпус 1, оплачиваемых за счет платы за содержание и текущий ремонт общего имущества.

Виды работ	Периодичность
Работы необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.	
Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома;	
а) стены:	
плановые и частичные осмотры (выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, признаков потери несущей способности, наличия деформаций; выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей; наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих панелей; отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен; в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен);	два раза в год
б) фасады:	
плановые и частичные осмотры (выявление нарушений отделки фасада, выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на лоджиях и балконах; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ);	два раза в год
восстановление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, подъездных указателей и других элементов визуальной информации;	по мере выявления
укрепление ограждений и перил крылец;	по мере выявления с принятием срочных мер по обеспечению безопасности
в) крыши и водосточные системы:	
плановые и частичные осмотры (проверка кровли на отсутствие протечек; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств, выходов на крыши, водоприемных воронок внутреннего водостока; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - их устранение; разработка плана восстановительных работ);	два раза в год
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи, от скопления снега и наледи, препятствующих стоку дождевых и	один раз в год

талых вод;	
укрепление оголовков вентиляционных труб, металлических покрытий парапета	по мере выявления
укрепление защитной решетки водоприемной воронки	по мере выявления в течение пяти суток
прочистка системы внутреннего водостока от засорения	по мере выявления в течение двух суток
ремонт и закрытие входов на чердак	по мере выявления в течение суток, планово - при подготовке к отопительному сезону
укрепление водоприемных воронок, промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками и герметиком	по мере выявления в течение пяти суток
проверка исправности вентиляционных каналов	один раз в два года
г) оконные и дверные заполнения:	
плановые и частичные осмотры (проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт; разработка плана восстановительных работ, проведение ремонтных работ);	два раза в год
установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях (кроме квартир), установка или ремонт оконной, дверной арматуры;	по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону, и по мере выявления дефектов
укрепление или регулировка пружин на входных дверях ;	по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления дефектов: в зимнее время – в течение одних суток; в летнее время - в течение трех суток
закрытие подвальных дверей, металлических решеток на замки ;	по мере выявления в течение одних суток
д) вентканалы:	
осмотры вентканалов, мелкий ремонт;	по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону (по мере выявления дефектов)
е) фундаменты:	
плановые и частичные осмотры (проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадков фундаментов, трещин, выпучивания; при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушений);	два раза в год
проверка состояния гидроизоляции фундаментов; при выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;	по мере выявления дефектов
ж) подвалы:	
плановые и частичные осмотры (проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с	два раза в год

проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них; планирование мероприятий по устранению выявленных неисправностей);	
з) перекрытия:	
плановые и частичные осмотры (выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в перекрытиях и покрытиях из сборных железобетонных плит; выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости) и проведение восстановительных работ);	два раза в год
и) лестницы:	
плановые и частичные осмотры (выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ);	два раза в год
Работы и услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома:	
Внешнее благоустройство:	
плановый и частичные осмотры	два раза в год
окраска газонного ограждения в границах земельного участка	по мере необходимости
мероприятия по уходу за зелеными насаждениями: обрезка кустарников на земельном участке, входящем в состав общего имущества МКД, подсыпка земли, посадка кустарников и цветов;	один раз в год
Санитарное содержание помещений, входящих в состав общего имущества:	
влажная уборка лифтовых холлов, тамбуров, лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей;	пять раз в неделю
мытьё пола кабин лифтов;	пять раз в неделю
влажное подметание (мытьё - при сильной загрязненности) лифтовых холлов, тамбуров, лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа;	один раз в неделю
влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов; обметание (обтирание) мусорных клапанов снаружи.	пять раз в неделю
мытьё лифтовых холлов и тамбуров, лестничных площадок и маршей запасных выходов (приквартирные коридоры убираются самостоятельно жильцами, проживающими на этаже);	один раз в месяц
мытьё окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, поручней, перил, распределительных шкафов для слаботочных устройств, почтовых ящиков	два раза в год (весной и осенью)
уборка площадки перед входом в подъезд;	один раз в неделю
подметание полов на переходных балконах;	один раз в месяц
уборка помещений ГРЩ, теплоцентра, водомерного узла;	один раз в квартал
уборка помещений ТСЖ;	один раз в неделю
прочие работы, связанные с содержанием в чистоте подъездов, помещений мест общего пользования (уборка технических помещений подвала и чердака).	по мере необходимости
проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества	ежемесячно, по договору со

	специализированной организацией
Уборка и санитарное содержание придомовой территории в границах земельного участка:	
уборка площадок перед мусоросборными камерами;	ежедневно
очистка отмостки от снега и наледи;	по мере необходимости
уборка от снега и наледи крылец и площадок перед входом в подъезды ;	ежедневно, в зимний период
уборка / сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов и очистка территории в границах уборочной площади;	в зимний период по мере необходимости
посыпка территории противогололедной смесью;	ежедневно, в зимний период по мере необходимости
подметание и уборка придомовой территории в границах земельного участка;	ежедневно, в теплый период
уборка мусора с газонов и загрузка в мусоросборные контейнеры, сбор случайного мусора с газонов;	ежедневно в теплый период
очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов;	ежедневно
сезонное выкашивание газонов и сгребание травы, обрезка зеленых насаждений на придомовой территории	не реже 3-х раз в сезон
очистка крыльца и площадки перед входом в подъезд;	ежедневно
восстановление окраски и ремонт газонного ограждения;	по мере необходимости
Вывоз бытовых и крупногабаритных отходов:	
вывоз мусора (твердых бытовых отходов) и размещение на полигонах;	три раза в неделю, по отдельному договору со специализированной организацией
вывоз крупногабаритных отходов;	по мере необходимости, по договору
Работы необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	
Техническое обслуживание общедомовых инженерных коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:	
а) центральное отопление:	
обходы и осмотры элементов системы теплоснабжения;	не менее 2-х раз в месяц жилые помещения - по заявке
обходы и осмотры тепловых пунктов в отопительный период;	ежедневно
замена и ремонт отдельных участков и элементов системы, регулировка, ревизия и ремонт запорной, воздухоотборной и регулировочной арматуры;	планово - один раз в год при сезонной подготовке, и по мере выявления жилые помещения - по заявке
выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода ;	по мере возникновения неисправностей, незамедлительно

наладка, регулировка системы отопления с ликвидацией завоздушивания отопительных приборов;	по мере необходимости жилые помещения - по заявке
обслуживание общедомовых приборов учета и регулирования (поверка, ремонт)	согласно графику
уплотнение сгонов; устранение неплотностей резьбовых соединений;	по мере выявления
гидропромывка сетей и гидравлические испытания системы отопления и тепловых пунктов;	один раз в год
очистка грязевиков и фильтров;	по мере выявления
замена консерванта системы отопления (слив воды и наполнение водой);	один раз в год перед началом отопительного сезона
утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях;	по мере выявления дефектов и планово - один раз в год при сезонной подготовке
профилактический ремонт и настройка предохранительных клапанов, терморегуляторов в ИТП ;	один раз в год, по мере выявления
ежегодное предъявление ИТП контролирующим надзорным органам	один раз в год при подготовке к отопительному сезону
сервисное обслуживание узлов учета тепловой энергии	по договору со специализированной организацией, согласно графику
б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:	
обходы и осмотры систем, включая жилые помещения ;	ежемесячно, жилые помещения - по обращению жильцов
ремонт, ревизия запорной арматуры на системах водоснабжения ;	планово - один раз в год, и по мере выявления жилые помещения - по заявке
устранение неплотностей резьбовых соединений ;	по мере выявления жилые помещения - по заявке
прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения, за исключением квартирной разводки;	по мере выявления
устранение свищей и трещин на общедомовых инженерных сетях (стояках, лежаках):	по мере выявления немедленно жилые помещения - по заявке
выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопроводов ;	по мере выявления
утепление трубопроводов ;	при подготовке к отопительному сезону по мере выявления
осмотр стояков канализации и внутреннего водостока (ремонт, зачеканка раструбов) ;	по мере выявления
проверка исправности канализационной вытяжки;	один раз в год
профилактическая прочистка внутридомовой канализационной сети ;	по мере необходимости
устранение засоров общедомовой канализационной сети;	по мере выявления

утепление трубопроводов в технических подпольях ;	при подготовке к отопительному сезону по мере выявления
обслуживание систем внутреннего противопожарного водопровода и насосов;	ежемесячно
техническое обслуживание повысительных насосов (в т.ч. мелкий ремонт);	ежемесячно, по мере выявления неисправностей
обслуживание приборов учета (поверка, ремонт, замена) ;	один раз в пять лет, по мере необходимости
ежегодное предъявление водомерного узла контролирующим органам;	один раз в год
снятие показаний общедомовых приборов учета расхода воды и передача данных;	ежемесячно
в) электроснабжение:	
обходы и осмотры общедомовых электрических сетей (в пределах границ эксплуатационной ответственности) и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений ;	по графику
замена перегоревших электроламп, светильников, выключателей в местах общего пользования ;	по мере выявления, по заявкам жильцов
осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях и на чердаке;	ежемесячно
осмотр ГРЩ с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений, с заменой неисправных автоматических выключателей;	ежемесячно, по мере выявления
осмотр электродвигателей, пускателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов;	ежемесячно
замена неисправных автоматических выключателей в этажных электрощитах ;	по мере выявления в течение от трех часов до семи суток
ремонт запирающих устройств и закрытие на замки этажных щитов ;	по мере выявления нарушений
снятие показаний общедомовых электросчетчиков и передача данных;	ежемесячно
проверка заземления электрокабелей;	один раз в год
замеры сопротивления изоляции ;	один раз в три года
проверка заземления оборудования;	ежемесячно
проверка систем аварийного освещения;	ежемесячно
г) специальные общедомовые технические устройства и системы:	
техническое обслуживание и ремонт систем управления, сигнализации и дымоудаления общедомовой системы автоматической противопожарной защиты (ежемесячные смотры АППЗ; проведение испытаний лестниц и парапетов, пожарных кранов; внутреннего пожарного водопровода);	по отдельному договору со специализированной организацией, согласно графику
техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования;	по отдельному договору со специализированной организацией, по графику ТО и ТР
обеспечение диспетчерского контроля и диспетчерской связи с кабиной лифта;	круглосуточно
техническое освидетельствование лифтового оборудования, в том числе и после замены элементов оборудования;	ежегодно, по договору со специализированной организацией
страхование ответственности;	ежегодно, по договору со страховой организацией

техническое обслуживание и ремонт переговорно-замочного устройства;	по отдельному договору со специализированной организацией, согласно графику
техническое обслуживание и ремонт оборудования оперативно-диспетчерской связи: контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков и оборудования охранной сигнализации;	по отдельному договору со специализированной организацией, согласно графику
сервисное обслуживание и ремонт системы доступа и видеонаблюдения за территорией и МОП;	по договору со специализированной организацией
д) мусоропроводы:	
плановый и частичные осмотры (при выявлении повреждений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости);	два раза в год
профилактический осмотр мусоропровода и устранение мелких дефектов на стволах мусоропроводов и загрузочных клапанов;	один раз в месяц
удаление мусора из мусороприемных камер ;	ежедневно
уборка мусороприемных камер;	ежедневно
очистка загрузочных клапанов мусоропровода ;	один раз в неделю
влажная уборка и дезинфекция мусоросборной камеры;	ежемесячно в теплый период
устранение засоров стволов мусоропроводов;	немедленно, по мере выявления
мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода;	два раза в год
Аварийное обслуживание:	
а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:	
устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности;	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
ликвидация засоров канализации на внутридомовых системах, включая выпуска до первых колодцев ;	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
устранение засоров канализации в жилых помещениях, произошедших не по вине собственников помещений;	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
б) центральное отопление:	
устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, включая жилые помещения;	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
в) электроснабжение:	
замена (восстановление) неисправных участков внутридомовой электрической сети (до ввода в жилые помещения) ;	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
замена автоматических выключателей и другого оборудования на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных электрощитах;	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:	
земляные работы ;	по необходимости
откачка воды из подвала (в пределах границ эксплуатационной ответственности)	по необходимости
отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности ;	по необходимости
выполнение заявок населения (заявочный ремонт)	по заявке

<p>Работы по подготовке дома к сезонной эксплуатации: проведение комплекса работ для устойчивого функционирования всех инженерных систем, планово-предупредительный и текущий ремонт; гидравлические испытания, ремонт запорно-регулирующей арматуры, промывка систем отопления, восстановление тепловой изоляции, устранение неисправностей и повреждений на инженерных сетях, ремонт дверных и оконных заполнений, ремонт герметизации межпанельных стыков; организация проверки загазованности помещений; предъявление работ инспектирующим организациям ГУП «ТЭК СПб», ГУП «Водоканал СПб», ООО «ПетербургГаз» и МВК; оформление и сдача в МВК Администрации Калининского района Акта готовности МКД к отопительному сезону и др.</p>	<p>один раз в год</p>
<p>Диспетчерское обслуживание: регистрация заявок (заявлений) от жителей дома, организация диспетчерского контроля и диспетчерской связи с кабиной лифта; взаимодействие с диспетчерскими службами обслуживающих дом организаций: на неисправность лифтового оборудования. отсутствие отопления, горячего и холодного водоснабжения, централизованного электроснабжения; контроль за вывозом ТБО и КГО; контроль состояния ПЗУ и оборудования охранной сигнализации (ОДС), контроль работоспособности систем видеонаблюдения и АППЗ; контроль за доступом в подъезды, видеонаблюдение за территорией и МОП; выдача и прием ключей от технических помещений и МОП и др.</p>	<p>круглосуточно</p>
<p>Работы по текущему ремонту:</p> <p>Фундаменты: заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки стен цокольного этажа; восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундамента (ремонт отмосток) ; усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.); устройство и ремонт вентиляционных продухов ; восстановление прямиков, входов в подвалы;</p> <p>Фасады: заделка трещин, ремонт и восстановление герметизации межпанельных швов; герметизация стыков, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей ; утепление промерзающих участков стен ; ремонт и окраска фасадов ;</p> <p>Перекрытия: заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий ;</p> <p>Крыши: ремонт и частичная замена участков мягкой кровли ; замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, ограждений, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления; ремонт и восстановление пароизоляции на чердаке;</p> <p>Оконные и дверные заполнения: смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений; ремонт металлических входных дверей ; установка доводчиков пружин, упоров и пр.;</p> <p>Смена оконных и дверных приборов ;</p> <p>Стены и перегородки: заделка трещин перегородок ; восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки в подъездах, в технических помещениях; восстановление отделки и окраски стен и потолков;</p>	<p>Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемому плану исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в здании), по мере выявления дефектов</p>

Лестницы, балконы, крыльца:	
заделка выбоин, трещин ступеней бетонных лестниц и площадок;	
частичная замена и укрепление металлических перил;	
заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец;	
восстановление или замена отдельных элементов крылец;	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам, исходя из состояния и сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 20% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
восстановление приямков, входов в подвалы;	
устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал ;	
Полы:	
ремонт полов	
Внутренняя отделка:	
выполнение косметического ремонта лестничных площадок;	один раз в семь лет
все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках) ;	по мере выявления дефектов (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании)
Центральное отопление:	
смена отдельных участков трубопроводов (в пределах границ эксплуатационной ответственности), отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры ;	один раз в год, по плану подготовки к зиме (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема сетей в жилом здании)
утепление труб, приборов, расширительных баков ;	
восстановление разрушенной тепловой изоляции;	
Холодное и горячее водоснабжение:	
уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов (в пределах границ эксплуатационной ответственности), восстановление разрушенной изоляции трубопроводов (за исключением внутриквартирной разводки) ;	один раз в год, по плану подготовки к зиме (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема сетей в жилом здании)
смена запорной арматуры общей внутридомовой сети (в пределах границ эксплуатационной ответственности);	по мере выявления неисправностей
замена внутренних пожарных кранов и пожарных водопроводов ;	один раз в год, по плану подготовки к зиме (при удельном
ремонт и замена повысительных насосов и электромоторов малой мощности ;	весе заменяемых

замена и установка общедомовых приборов учета холодной воды;	элементов не более 15% от общего объема)
	по мере выявления неисправностей
Канализация:	
ремонт и замена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), фасонных частей, трапов, ревизий, кроме квартирной разводки.	по плану (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема сетей в жилом здании), по мере выявления дефектов
Электроснабжение и электротехнические устройства :	
замена и ремонт неисправных участков общедомовой электрической сети здания (в пределах границ эксплуатационной ответственности) ;	по мере выявления неисправностей (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема сетей в жилом здании)
замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, светильники) в местах общего пользования ;	
замена автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов и другого электрооборудования в местах общего пользования ;	
замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания.	
Вентиляция:	
ремонт и восстановление работоспособности вентиляционных каналов ;	при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании, по мере выявления дефектов
ремонт и восстановление оголовков вентиляционных коробов в чердачном помещении и оголовков вентиляционных шахт на кровле;	
Мусоропроводы:	
планово-предупредительный ремонт;	один раз в семь лет ,по мере необходимости
Специальные общедомовые технические устройства:	
ремонт и замена отдельных элементов систем дымоудаления и пожаротушения ;	по договору со специализированной организацией (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), в соответствии с требованиями технической нормативной документации на системы и оборудование, по мере выявления дефектов
ремонт и замена лифтового оборудования ;	
ремонт, наладка автоматизированных тепловых пунктов, оборудованных узлами учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения ;	
ремонт и замена почтовых ящиков ;	
ремонт и наладка систем диспетчеризации ;	
Внешнее благоустройство:	

ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток по периметру здания	по плану (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема), по мере выявления дефектов
обрезка ветвей кустарников, посадка зеленых насаждений, восстановление газонов;	по плану и по мере необходимости
ремонт и замена газонного ограждения.	по плану и по мере необходимости
<p>Работы по управлению многоквартирным домом: хранение и ведение технической документации на строение, инженерные сооружения многоквартирного дома, объекты благоустройства; обеспечение собственников и пользователей помещений жилищно-коммунальными услугами: планирование, организация выполнения работ технического обслуживания, текущего и капитального ремонта общего имущества МКД; составления перечня требуемых работ по ремонту и обслуживанию строения, инженерного оборудования и устройств (дефектных ведомостей); заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на коммунальные услуги и на др. виды работ; оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, осуществление функций заказчика на выполнение указанных работ; осуществление функций заказчика на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества (при необходимости проведения капитального ремонта правление ТСЖ вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме; разрабатывает конкретный перечень работ по капитальному ремонту, сроки их проведения, организует проведение общего собрания для принятия решений); обеспечение оперативного устранения аварий на системах санитарно-технического, инженерного и иного оборудования. Финансовый и бухгалтерский учет: начисление, сбор, расчет (перерасчет) платежей собственников и пользователей помещений за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, коммунальные и прочие услуги, арендной платы за использование объектов общего имущества, налоговых платежей; обработка бухгалтерской и прочей документации, составление и представление установленной отчетности; проведение хозяйственных операций в банке; ведение аналитического учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставленных коммунальных услуг; разработка и представление на утверждение общим собранием: - проекта годовой сметы на управление, содержание и ремонт общего имущества; - отчета о финансово-хозяйственной деятельности правления ТСЖ. Работа с собственниками и пользователями помещений: принятие мер по взысканию задолженности за несвоевременное внесение платы за оказанные жилищно-коммунальные услуги; обеспечение учета договоров на управление и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, договоров аренды, соглашений и прочих хозяйственных договоров; организация работы по выдаче собственникам и пользователям помещений необходимых справок в пределах своих полномочий; рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от собственников и пользователей помещений, и принятие соответствующих мер; информирование собственников и пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, об авариях на инженерных сетях и сроках их ликвидации, об изменении размера платы за жилое</p>	постоянно

<p>помещение и коммунальные услуги, о подрядных организациях, привлекаемых ТСЖ к выполнению работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома, об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, а также общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, технических, противопожарных и санитарных правилах содержания дома, о порядке установки индивидуальных приборов учета, а также о других условиях пользования помещениями и предоставления услуг;</p> <p>организация и проведение общих собраний;</p> <p>составление и размещение информации в информационных систем ГИС ЖКХ, Реформа ЖКХ и на сайте ТСЖ;</p> <p>осуществление контроля за качеством предоставляемых коммунальных услуг, качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовой территории в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями;.</p> <p>участие во всех обследованиях многоквартирного дома, проверках качества и объема предоставленных услуг и выполненных работ;</p> <p>составление актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления жилищно-коммунальных услуг;</p> <p>принятие мер по устранению снижения качества или отсутствия предоставления коммунальных услуг;</p> <p>расчет размера снижения платежей за услуги при отсутствии услуги или снижения качества услуги и др.</p>	
---	--

**Границы эксплуатационной ответственности обслуживающей организации
(ТСЖ «ПЕНАТЫ») и собственника жилого/нежилого помещений в
многоквартирном доме по адресу: г.Санкт-Петербург, Северный пр., дом 63, корпус 1,**

Обслуживающая организация несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние общедомовых (обслуживающих более одного помещения в многоквартирном доме) инженерных коммуникаций и оборудования, в том числе находящихся в помещении собственника, до запорной арматуры включительно.

Собственник несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении собственника, после запорной арматуры.

Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности владельцев жилого/нежилого помещений является точка отвода инженерных (иных) сетей к помещению собственника от общедомовых систем.

Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности:

- **по системе электроснабжения:** точки крепления в квартирном электрощите подходящих к помещению собственника фазового (L), нулевого (N), заземляющего (PE) проводов от этажного распределительного щита. Стояковую разводку до точки крепления провода обслуживает ТСЖ. Точки креплений и отходящие от точек провода в помещении собственника и все электрооборудование (автоматы на электрощите, розетки, выключатели и пр.) расположенное после этих точек обслуживает собственник помещения.

- **по системе холодного и горячего водоснабжения:** точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает ТСЖ, оставшаяся часть (разводку от стояка) обслуживает – собственник помещения.

- **по системе водоотведения:** точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает ТСЖ, оставшаяся часть и точку присоединения - собственник помещения.

- **по системе центрального отопления:** ТСЖ обслуживает стояки, присоединения подводящих и отводящих труб, обогревательные элементы системы теплоснабжения дома.

- **по системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ):** точка присоединения подводящего кабеля помещения собственника к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает ТСЖ, остальное - собственник помещения.

- **по системе автоматической противопожарной защиты (АППЗ):** точка присоединения подводящего кабеля к первому датчику (извещателю) помещения собственника. Общедомовую систему АППЗ и подводу к первому датчику обслуживает ТСЖ, остальное - собственник помещения.

