

Содержание и ремонт общего имущества МКД

Содержание общего имущества (ОИ) многоквартирного дома (МКД) – это комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества жилого дома, техническому обслуживанию общих коммуникаций и технических устройств, санитарной очистке помещений дома и придомовой территории.

Правила содержания имущества в МКД определяют состав работ по содержанию ОИ:

- осмотр ОИ с целью выявления его некачественного содержания и угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- освещение мест общего пользования;
- обеспечение нормируемой температуры в помещениях общего пользования;
- уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования и земельного участка, входящего в ОИ;
- сбор и вывоз бытовых отходов;
- содержание и уход за озеленением и благоустройством;
- подготовка к сезонной эксплуатации;
- текущий ремонт.

Содержание ОИ МКД состоит из обеспечения содержания и технического обслуживания дома. Содержание ОИ МКД включает работы:

- выполняемые при проведении технического осмотра отдельных элементов и помещений МКД;
- выполняемые при подготовке зданий к осенне-зимнему и весенне-летнему периодам;
- выполняемые при проведении частичных осмотров;
- по санитарному содержанию МКД.

Техническое обслуживание включает:

- аварийное обслуживание;
- проведение осмотров;
- подготовку к сезонной эксплуатации систем дома.

Работы, подлежащие выполнению в процессе осуществления функции содержания ОИ МКД.

Стены и фасады.

Удаление элементов декора, представляющих опасность, отбивка отслоившейся штукатурки и плитки, укреплении домовых номерных знаков.

Крыши и водостоки.

Уборка мусора, удаление снега и наледи с кровли, прочистка внутренних и укрепление наружных водостоков, промазка фальцев.

Оконные и дверные заполнения.

Установка недостающих рам, стекол и дверей, ремонт существующих.

Санитарная уборка.

Подметание лестниц и площадок этажей, мытье пола кабины лифта, ежемесячное мытье лестничных площадок и маршей, ежегодное мытье окон, влажная протирка стен, дверей, подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков.

Санитарная очистка внутридомовой территории.

Уборка контейнерных площадок, очистка урн, уборка снега, посыпка территории против наледи, подметание, уборка газонов, выкашивание травы.

Центральное отопление.

Консервация и расконсервация системы, регулировка запорной арматуры, уплотнение сгонов, испытание системы и ее промывка гидropневматическим способом, отключение отопительных приборов при их течи.

Водопровод и канализация.

Уплотнение сгонов, временная заделка свищей и трещин, прочистка люков и дворовой канализации.

Электроснабжение.

Замена ламп, снятие показателей общедомовых электросчетчиков, проверка заземления, замеры сопротивления изоляции.

Аварийное обслуживание.

Ремонт и замена сгонов на трубопроводах, смена участков трубопроводов до 2м, установка бандажей и ликвидация засоров в трубах, замена неисправных участков электросети, ремонт электросчитов и замена плавких вставок.

Текущий ремонт ОИ МКД.

Текущий ремонт общего имущества дома – это комплекс строительных и организационно-технических мероприятий, направленных на устранение неисправностей и восстановление работоспособности элементов здания и поддержание нормального уровня эксплуатационных показателей. К текущему ремонту относятся следующие основные виды работ.

Фундамент.

Устранение местных деформаций, усиление и восстановление поврежденных участков фундаментов, отмостки, входов в подвалы.

Перекрытия.

Смена отдельных элементов, заделка швов и трещин мест общего пользования.

Крыши.

Усиление стропил, антисептирование и антипирирование, замена водостоков, ремонт гидроизоляции и утепления.

Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов.

Лестницы, балконы, козырьки.

Восстановление или замена отдельных участков.

Полы.

Замена и восстановление отдельных участков.

Внутренняя отделка.

Восстановление отдельных участков в подъездах, технических помещениях.

Центральное отопление.

Восстановление работоспособности отдельных участков системы отопления путем их замены.

Водопровод, канализация и горячее водоснабжение.

Замена и восстановление работоспособности отдельных участков той или иной системы.

Электроснабжение.

Замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания до внутриквартирных устройств.

Вентиляция.

Восстановление работоспособности системы.

Мусоропроводы.

Восстановление работоспособности всех устройств системы.

Внешнее благоустройство.

Ремонт и восстановление участков отмостки, площадок, навесов для мусоросборников.

Собственниками МКД принято решения об использовании общедомового имущества, с целью размещения теле-, радио, телефонного, интернет, телевизионного и иного оборудования, рекламы и прочее. Данные денежные средства использовать на текущий ремонт общедомового имущества.