

## **Порядок и условия организации работ по ремонту Общего имущества**

1. **Текущий ремонт Общего имущества** – работы по предупреждению преждевременного износа, поддержанию эксплуатационных показателей и работоспособности, устранению повреждений и неисправностей Общего имущества или его отдельных элементов.

Текущий ремонт включает в себя:

- **плановый ремонт** - ремонтные работы, не носящие аварийный характер, выполняемые в запланированные сроки, имеющие плановый объем и стоимость, требующие предварительной подготовки

- **аварийно-восстановительный ремонт** – ремонтные работы:

а) необходимые для устранения аварийных ситуаций, угрожающих причинением **вреда** жизни и здоровью граждан, а так же причинением ущерба имуществу Собственников, Общему имуществу дома и имуществу третьих лиц;

б) необходимые для устранения причин, ведущих к возникновению угрозы причинения **вреда** жизни и здоровью граждан.

Аварийно-восстановительные работы не требуют предварительной подготовки, выполняются в нормативные сроки, установленные договором, их стоимость определяется по факту выполнения.

- **ремонтные работы по подготовке к сезонной эксплуатации** (ремонтные работы, необходимые для обязательного исполнения для подготовки многоквартирного дома к осенне-зимней и весенне-летней эксплуатации, выполняются в нормативные сроки, стоимость определяется по факту выполнения).

2. Перечень работ по текущему ремонту Общего имущества, размер и порядок их финансирования утверждается на общем собрании Собственников, которое инициирует Совет. В объемах финансирования текущего ремонта должны предусматриваться средства на формирование резервов на проведение аварийно-восстановительных работ, а также ремонтных работ по подготовке к сезонной эксплуатации в размере, не менее 0,50 руб. на 1 м<sup>2</sup> общей площади помещений в многоквартирном доме (при ежемесячном внесении).

3. Для утверждения на общем собрании Собственников, Управляющая организация не позднее 60-дневного срока до даты начала нового финансового года направляет Председателю Совета предложение по перечню и стоимости работ по ремонту Общего имущества на следующий финансовый год.

4. Председатель Совета не позднее даты начала нового финансового года, обязан согласовать с Управляющей организацией и организовать принятие решения на общем собрании Собственников по перечню, размеру и порядку финансирования работ по ремонту Общего имущества и сообщить об этом решении Управляющей организации.

5. В случае, если до начала нового финансового года Собственниками не принято решение либо принято решение по перечню, размеру и порядку финансирования работ по ремонту Общего имущества, противоречащее предложению Управляющей организации, без согласования такого решения с Управляющей организацией:

- размер платы за ремонт Общего имущества остается неизменным;

- Управляющая организация обеспечивает выполнение работ только по устранению аварийных ситуаций, работ по подготовке Общего имущества к сезонной эксплуатации, а также работ по устранению ситуаций, угрожающих причинением вреда жизни и здоровью граждан, имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц в порядке, установленном п. 7 настоящего приложения.

- после принятия решения Собственниками, изменения перечня и стоимости работ по ремонту Общего имущества устанавливаются с 01 числа расчетного месяца, следующего после принятия такого решения Собственниками.

6. Управляющая организация обеспечивает выполнение работ по ремонту Общего имущества путем заключения договоров со специализированными подрядными организациями. Перед началом организации плановых работ по ремонту Общего имущества Управляющая организация согласовывает с Председателем Совета сметную стоимость этих работ в 10-дневный срок. Стоимость ремонтных работ определяется в соответствии с правилами ценообразования и действующим законодательством. После согласования сметной стоимости работ Управляющая организация обеспечивает организацию ремонтных работ. После выполнения работ в 5-дневный срок Управляющая организация направляет Председателю Совета акты выполненных работ. Председатель Совета в 10-дневный срок с момента получения подписывает акт выполненных работ. При наличии замечаний к выполненным работам Председатель Совета предоставляет их в письменном виде, которые Управляющая организация устраняет в 10-дневный срок и снова предъявляет Председателю Совета. В случае неподписания актов выполненных работ и непредоставления

обоснованных замечаний к выполненным работам в установленный срок (10 дней) работы считаются выполненными и принятыми датой, указанной в акте, стоимость выполненных работ отражается в отчете Управляющей организации. На выполненные плановые работы по ремонту Общего имущества устанавливается гарантийный срок 1 год.

7. Организация аварийно-восстановительных работ, а также ремонтных работ по подготовке к сезонной эксплуатации осуществляется Управляющей организацией на основании актов, обосновывающих необходимость проведения аварийно-восстановительных, а также ремонтных работ по подготовке к сезонной эксплуатации (форма акта прилагается). Аварийно-восстановительные работы и работы по подготовке к сезонной эксплуатации выполняются в нормативные сроки, установленные договором. Стоимость выполненных работ определяется в соответствии с правилами ценообразования и действующим законодательством.

Управляющая организация уведомляет Председателя Совета о выполнении данных работ в 10-дневный срок после их выполнения и направляет акт выполненных работ. Председатель Совета в 10-дневный срок с момента получения подписывает акт выполненных работ. При наличии замечаний к выполненным работам Председатель Совета предоставляет их в письменном виде в 10-дневный срок с момента уведомления. Замечания должны быть устранены Управляющей организацией в 10-дневный срок, а результат предъявлен Председателю Совета. В случае неподписания актов выполненных работ и непредоставления обоснованных замечаний к выполненным работам в установленный срок (10 дней) работы считаются выполненными и принятыми датой, указанной в акте. Стоимость аварийно-восстановительных, непредвиденных работ и работ по подготовке к сезонной эксплуатации отражается в отчете. Неиспользованный по итогам года резерв на проведение аварийно-восстановительных работ, а также ремонтных работ по подготовке к сезонной эксплуатации возвращается Собственникам или аккумулируется в резервы текущего ремонта на следующий год.

### 8. В состав работ по текущему ремонту Общего имущества может быть включено:

| Работы, выполняемые в рамках планового ремонта.   | Работы, относящиеся к непредвиденному (аварийно-восстановительному) ремонту   |  | Работы, выполняемые в рамках подготовки к сезонным условиям эксплуатации.   |
|---|---|--|---|
|   | Вид работ   | Предельные сроки выполнения  |   |
| <b>1. Крыши и кровли</b>  |   |  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- все виды работ по устранению неисправностей кровель (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.</li> <li>- замена и ремонт водосточных труб;</li> <li>- замена отдельных участков кровли;</li> <li>- полная замена верхнего слоя рулонного ковра с частичной заменой нижележащих слоев;</li> <li>- замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров или радиостоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.</li> <li>- восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления, вентиляционных коробов;</li> <li>- восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов.</li> <li>- ремонт гидроизоляционного и восстановление отопляющего слоя чердачного покрытия.</li> <li>- ремонт слуховых окон и выходов на крыши.</li> <li>- оборудование стационарных устройств для крепления страховочных канатов</li> <li>- ремонт кровельного покрытия на козырьках балконов верхних этажей;</li> <li>- ремонт кровельного покрытия на входных козырьках в подъезд.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- устранение протечек в отдельных местах кровли</li> <br/> <li>- работы по устранению дефектов, которые угрожают причинением ущерба жизни и здоровью граждан, имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц .</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>В течение рабочей смены, следующей после получения заявки.</li> <br/> <li>В течение весенне-летнего ремонтного периода</li> </ul> |   |
| <b>2. Система вентиляции</b>  |   |  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер;</li> <li>- замена вентиляторов, воздушных клапанов, другого оборудования.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- работы по устранению дефектов, которые угрожают причинением ущерба жизни и здоровью граждан, имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>В течении 30 дней с момента составления акта технического осмотра.</li> </ul>   |   |
| <b>3. Оконные и дверные заполнения</b>  |   |  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.</li> <li>- постановка доводчиков пружин, упоров и пр.</li> <li>- смена оконных и дверных приборов.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- замена разбитых стекол и сорванных створок оконных переплетов, форточек, дверных полотен, витражных и витринных заполнений, стеклоблоков во вспомогательных помещениях:</li> <li>- в зимнее время</li> <br/> <li>- в летнее время</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>в течение 3 суток</li> <br/> <li>в течение 10 суток</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>При подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период:</li> <li>- восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.</li> <li>- постановка доводчиков пружин, упоров и пр.</li> </ul> |

|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
|  | - работы по устранению дефектов, которые угрожают причинением ущерба жизни и здоровью граждан, имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц  | в течение 10 суток с момента составления акта технического осмотра  |  |
| <b>4. Лестницы, балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей</b>  |   |   |  |
| - заделка выбоин, трещин ступеней и площадок;<br>- замена отдельных ступеней, проступей, подступенков;<br>- частичная замена и укрепление металлических перил.<br>- заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов; восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью, замена балконных решеток.<br>- восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.<br>- устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал. | - работы по устранению дефектов, которые угрожают причинением ущерба жизни и здоровью граждан, имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц  | в течение 10 дней с момента составления акта технического осмотра   |  |
| <b>5. Полы</b>   |   |   |  |
| -ремонт, замена отдельных участков покрытия полов в местах общего пользования;   | - работы по устранению дефектов, которые угрожают причинением ущерба жизни и здоровью граждан, имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц  | в течение 10 дней с момента составления акта технического осмотра   |  |
| <b>6. Внутренняя отделка помещений общего пользования</b>  |   |   |  |
| - восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами. Восстановление облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными местами.<br>- все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках, машинных помещениях).<br>- заделка отверстий при смене отдельных участков труб;   | - работы по устранению дефектов, которые угрожают причинением ущерба жизни и здоровью граждан, имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц  | в течение 10 дней с момента составления акта технического осмотра   |  |
| <b>7. Мусоропроводы и мусороприемное оборудование</b>  |   |   |  |
| - ремонт шибера;<br>- ремонт грузочных клапанов мусоропровода, ремонт ствола мусоропровода<br>- ремонт мусороприемных камер;<br>- ремонт или замена контейнера, установка колес на контейнерах, устройство направляющих.<br>- замена вентелей, труб, ремонт электрооборудования;<br>- ремонт входных дверей.   | - работы по устранению дефектов, которые угрожают причинением ущерба жизни и здоровью граждан, имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц  | в течение 10 дней с момента составления акта технического осмотра   |  |
| <b>8. Фундаменты и подвальные помещения</b>  |   |   |  |
| - заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.;<br>- устранение местных деформаций путем перекладки, усиления и др.;<br>- восстановление участков гидроизоляции фундаментов;<br>- пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд;<br>- усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.);<br>- устройство и ремонт вентиляционных продухов;<br>- смена или ремонт отмостки;<br>- восстановление приямков, входов в подвалы.   | - работы по устранению дефектов, которые угрожают причинением ущерба жизни и здоровью граждан, имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц  | в течение 10 дней с момента составления акта технического осмотра   | При подготовке к эксплуатации в весенне-летний период:<br>- открытие продухов в цоколях здания.<br>- ремонт просевшей отмостки<br>При подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период:<br>- закрытие продухов в цоколях здания. |
| <b>9. Стены и фасады</b>   |   |   |  |
| - заделка трещин, расшивка и ремонт швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен;<br>- герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей;<br>- пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд;<br>- восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов;<br>- утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях;<br>- замена покрытий, выступающих частей по фасаду, замена сливов на оконных проемах;<br>- восстановление участков штукатурки и облицовки, лепных изделий;<br>- ремонт и окраска фасадов.  | - работы по устранению дефектов, которые угрожают причинением ущерба жизни и здоровью граждан, имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц<br><br>- работы по ограждению опасной зоны при утрате связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающей их выпадением | в течение 10 дней с момента составления акта технического осмотра<br><br>в течение 3 дней с момента составления акта технического осмотра | При подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период:<br>- укрепление и ремонт парапетных ограждений   |
| <b>10. Внешнее благоустройство</b>   |   |   |  |
| - восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных дорожек и площадок, отмосток по периметру здания<br>- устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, посев трав;<br>- замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров - мусоросборников и т.д.<br>- восстановление дворовых фонтанов.  | - работы по устранению дефектов, которые угрожают причинением ущерба жизни и здоровью граждан, имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц  | в течение 10 дней с момента составления акта технического осмотра   | Ремонт и покраска МАФов, детских площадок, восстановление урн  |

|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| <b>11. Лифты (работы капитального характера, не относящиеся к техническому обслуживанию)</b>   |   |   |   |
| Согласно п. 2.12.4. приложения № 2 к настоящему договору.  | - аварийные и непредвиденные работы, связанные с необходимостью обеспечения нормативной работы лифта, а также в случаях, когда эксплуатация лифтов запрещена по ПУБЭЛ, предписанию Ростехнадзора (в том числе по причине вандажных действий). | в течение 10 дней с момента составления акта технического осмотра |   |
| <b>12. Внутридомовое электрооборудование</b>   |   |   |   |
| - замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир;<br>- замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки) в местах общего пользования зданий;<br>- замена светильников в местах общего пользования зданий;<br>- замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов;<br>- замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений;<br>- замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания; | - работы по устранению дефектов, которые угрожают причинением ущерба жизни и здоровью граждан, имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц  | в течение 3 дней с момента составления акта технического осмотра  |   |
| <b>13. Центральное отопление</b>   |   |   |   |
| - смена и установка вновь отдельных участков трубопроводов, секций, отопительных приборов, запорной (задвижки, вентиля, шаровые краны,) и регулировочной арматуры (балорекс);<br>- установка (при необходимости) воздушных кранов;<br>- утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов;<br>- замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности;<br>- восстановление разрушенной тепловой изоляции.  | - работы по устранению дефектов, которые угрожают причинением ущерба жизни и здоровью граждан, имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц  | в течение 3 дней с момента составления акта технического осмотра  | - ремонтные работы и услуги, которые необходимо осуществлять с привлечением сторонних организаций для подготовки системы отопления к сезонным условиям эксплуатации.  |
| <b>14. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение (внутридомовые системы)</b>   |   |   |   |
| - смена отдельных участков трубопроводов и канализации, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов<br>- замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц;<br>- замена внутренних пожарных кранов.  | - работы по устранению дефектов, которые угрожают причинением ущерба жизни и здоровью граждан, имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц  | в течение 3 дней с момента составления акта технического осмотра  | - ремонтные работы и услуги, которые необходимо осуществлять с привлечением сторонних организаций для подготовки системы водоснабжения и канализации к сезонным условиям эксплуатации.  |
| <b>15. Общедомовые приборы учета потребления тепловой энергии, воды, электроэнергии</b>  |   |   |   |
| - ремонт или замена отдельных узлов и элементов приборов учета;  | - аварийные работы, связанные с необходимостью обеспечения нормативного учета энергоресурсов  | в течение 10 дней с момента составления акта технического осмотра | - демонтаж и монтаж приборов учета и его отдельных элементов на госповерку;<br>- ремонт или замена отдельных узлов и элементов приборов учета;<br>- оплата услуг госповерителя и транспортировки приборов;<br>- оплата услуг энергоснабжающей организации за приемку в коммерческий учет на текущий финансовый год.<br>- оплата сопутствующих услуг по отключениям подачи энергоресурсов от энергоснабжающей организации. |
| <b>16. Насосные станции холодного водоснабжения</b>  |   |   |   |
| - ремонт или замена отдельных узлов и элементов приборов учета;  | - аварийные работы, связанные с необходимостью обеспечения нормативного холодного водоснабжения   | в течение 10 дней с момента составления акта технического осмотра |   |
| <b>17. Автоматизированные тепловые пункты.</b>   |   |   |   |
| - ремонт или замена отдельных узлов и элементов системы автоматики;  | - аварийные работы, связанные с необходимостью обеспечения нормативного отопления и горячего водоснабжения  | в течение 3 дней с момента составления акта технического осмотра  | - восстановительные работы, замена отдельных узлов и элементов системы автоматики, связанные с необходимостью подготовки оборудования к отопительному сезону.   |

