

Методическое пособие по управлению многоквартирным домом



Председатель совета многоквартирного дома

Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

До принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора и доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров;

На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом;

– Осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, пре-досмотренных договором;

Права старшего по дому

Управдом имеет право:

1. По завершению ремонта (капитального или текущего) – указывать управляющей компании на недостатки (при наличии).
2. Участвовать в приёмке работ при проведении ремонтных и других эксплуатационно-хозяйственных мероприятий, подписывать акты приёма.
3. Указывать владельцам жилья на нарушения санитарных требований, правил проживания и использования общих помещений.
4. Быть инициатором и организовывать проведение собраний жильцов.
5. Обращаться к управляющей компании с требованием проведения ремонта дома (капитального или текущего).
6. Участвовать в распределении средств, собранных жильцами на домовые нужды.
7. Направлять информацию в управляющую компанию о необходимости устранения недостатков, повышении благоустройства территории или общих помещений в доме.
8. Иметь возможность стать членом районного комитета по домовому хозяйству.



Методическое пособие по управлению многоквартирным домом



Получает ли старший по дому зарплату

Очевидно, что список обязанностей, которые есть у старшего по дому, отнимает много времени, требует ежедневного внимания и контроля. Чтобы полноценно исполнять свои должностные обязанности, управдом должен быть материально заинтересован. Однако, сегодня нет закона и единых установленных правил по данному вопросу.

В каждом доме или группе домов, закреплённых за одной управляющей компанией, такие правила могут быть установлены локально. Чтобы их утвердить, требуется вынесение вопроса на общее собрание владельцев жилья.

На собрании обсуждается целесообразность оплаты труда назначенному управдому, согласовывается сумма. При положительно принятом решении старший по дому будет получать зарплату тем законным способом, который одобрило собрание.

Возможные варианты:

- Получать вознаграждение от управляющей компании либо скидку при оплате коммунальных услуг. При таком решении управдом становится зависим от УК, могут пострадать интересы жильцов.
- При положительном решении собрания и согласии собственников – выделение части средств из собранных жильцами денег на различные домовые нужды. Вариант хлопотный – собирать средства придётся путём поквартирного обхода.
- При получении согласия УК включить в перечень расходов на ЖКУ статью по оплате труда старшего по дому. В этом случае управдом будет получать официальную зарплату от УК со всеми установленными Законодательством РФ пенсионными и налоговыми отчислениями.
- Регистрация ИП, заключение с управляющей компанией договора, в рамках которого УК будет оплачивать услуги, предоставляемые ей частным предпринимателем в лице старшего по дому.



Методическое пособие по управлению многоквартирным домом



Почему важно установить связи с собственниками?

Для успешной деятельности дома, прежде всего, колоссальное значение имеет информированность собственников помещений в доме. Собственники будут поддерживать предложения совета дома, только если получат о них своевременную информацию, и будут понимать, на чем основаны такие предложения. В свою очередь, предложения совета будут в большей степени отвечать нуждам и пожеланиям собственников, если в доме существует порядок выявления и учета их мнения еще до проведения голосования на общем собрании. Хорошая организация предоставления информации собственникам предотвращает возникновение проблем, связанных с незнанием или непониманием чего-либо.

Личные интересы председателя и членов совета не должны преобладать над общественными интересами, то есть интересами большинства собственников в доме. Все предложения должны быть направлены на повышение качества содержания общего имущества, безопасности, комфортности проживания в доме, на более эффективное использование средств, которые собственники платят на содержание общего имущества (получение большего за те же деньги).

В любом случае, все предложения совета должны быть обоснованы так, чтобы собственники понимали, в чем причины этих предложений и какие будут последствия. Если совет предлагает «непопулярное» решение, например, принять предложение управляющей организации повысить размер платы по договору управления домом, совету придется объяснять собственникам, чем такое предложение вызвано, что конкретно будет сделано, какую пользу получают собственники. Любые предложения, если их не пожелает одобрить большинство собственников, не принесут дому никакого выигрыша, не будут работать на авторитет совета дома.

Поэтому все предложения, особенно те, которые могут сказаться на кошельке собственников, лучше выносить на обсуждение задолго до проведения общего собрания собственников: во-первых, реакция людей покажет, приемлемо ли вообще предложение, и, во-вторых, у собственников будет понимание их причастности к принимаемым решениям и будет больше ответственности за их выполнение.

Чтобы строить позитивные взаимоотношения с собственниками, совету дома важно знать их мнение по насущным вопросам жизни дома.



Методическое пособие по управлению многоквартирным домом



Обязанности старшего по дому

Обязанности старшего или старшей по дому представлены значительным списком, в который входят функции, в основном заключающиеся во взаимодействии с различными службами с целью поддержания порядка на своей территории. Например, если при управляющей компании (УК), приписанной к дому, не решаются вопросы благоустройства территории, управдом должен потребовать от УК выполнения принятых обязательств перед жильцами.

Список обязанностей:

- Старший по дому в многоквартирном доме должен контролировать своевременность и качество исполнения своих обязанностей компаниями, осуществляющими уборку и обеспечение санитарного состояния помещений.
- Осуществлять контроль проведения текущего и капитального ремонта в доме.
- Обеспечивать соблюдение противопожарной безопасности.
- Зимой следить за уборкой снега у дома и своевременным удалением сосулек с крыши.
- Рассказывать собственникам об их правах и обязанностях при использовании общих помещений.
- При обращении предоставлять жильцам контакты эксплуатационных служб.
- Обеспечивать выполнение правил санитарно-эпидемиологического контроля, контролировать содержание жильцами домашних животных; при необходимости инициировать проведение дезинсекции, дератизации, дезинфекции помещений.
- Помогать контролирующим органам, аварийным службам (полиции, МЧС и т. д.) при проведении мероприятий (плановых или внеплановых).
- Взаимодействовать с правоохранительными и социальными органами по предотвращению правонарушений жильцов и оказанию помощи нуждающимся.
- Организовывать устранение нарушений, возникших при эксплуатации служебных и общих помещений, обеспечивать их нормальное состояние.
- Хранить ключи от лифтовой, электрощитовой и других помещений (служебных, общих).
- Обеспечивать сохранность документов (паспорт дома, протоколы технических осмотров), вести журнал обращений граждан, протоколов собраний.
- Ежегодно отчитываться перед общедомовым собранием о проведённой работе. Управдом выполняет роль связующего звена между УК/ТСЖ и владельцами квартир.

Учитывая объём перечня обязанностей, человек, назначенный старшим по дому, должен быть юридически подкован по вопросу жилищного законодательства, быть в состоянии разъяснить собственникам жилья их права, обязанности, правила проживания. Кроме того, при общении с УК он должен уверенно и грамотно пользоваться этими знаниями, не допуская нарушения прав его подопечных, уметь строить коммуникации с различными группами населения и представителями организаций.

Согласно статье 161.1 ЖК РФ, совет многоквартирного дома осуществляет

- контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом,
 - содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых ком-мануальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений,
 - в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме; а также осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 4.2 части 2 статьи 44 ЖК
- Председатель совета многоквартирного дома
- осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
 - подписывает акты приема оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.



Методическое пособие по управлению многоквартирным домом



Договор управления многоквартирным домом – основа взаимоотношений собственников помещений, председателя и членов совета многоквартирного дома с управляющей организацией.

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммуналь-

ных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов.

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией, деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии

При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны за-включаемого договора.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме,) в течение со-гласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Договор управления многоквартирным домом, должен быть размещен управляющей организацией в госу-дарственной информационной системе ЖХХ.



Методическое пособие по управлению многоквартирным домом



В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого
- 3) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет; в случаях проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации органами местного самоуправления – на срок не менее чем один год, но не более чем три.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ДОМА

Содержание жилого дома – комплекс работ по созданию необходимых условий для проживания людей и обеспечения сохранности жилого дома (техническая эксплуатация, санитарное обслуживание, текущий и капитальный ремонт).



Методическое пособие по управлению многоквартирным домом



СТРУКТУРА РАБОТ И УСЛУГ ПРОЦЕССА СОДЕРЖАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

1. Содержание общего имущества жилого дома;
2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома;
3. Технический надзор: ☒ плановые общие и частичные осмотры (обследования) крыш, чердаков, подъездов, подвалов, фасадов и внешнего благоустройства; ☒ плановые общие и частичные осмотры (обследования) общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений.
4. Подготовка к сезонной эксплуатации: ☒ крыши, чердаки, подъезды, подвалы, фасады и внешнее благоустройство; ☒ общие коммуникации, технические устройства и технические помещения.
5. Аварийное обслуживание – незамедлительное устранение аварий и неисправностей;
6. Санитарная очистка подъездов, чердаков, подвалов и придомовых территорий. Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, установлен Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения». Перечень услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, периодичность их оказания и выполнения определяются и отражаются в зависимости от выбранного и реализованного способа управления многоквартирным домом:
 - в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме – в случае, если управление многоквартирным домом осуществляется непосредственно собственниками помещений в многоквартирном доме;
 - в договоре управления многоквартирным домом – в случае, если в установленном порядке выбран способ управления многоквартирным домом управляющей организацией;
 - в порядке, определенном уставом товарищества или кооператива,
 - в случае, если управление общим имуществом в многоквартирном доме осуществляется непосредственно товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
 - в договоре оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме
 - в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 164 ЖК РФ;
 - в решении застройщика – в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 ЖК РФ, если застройщик непосредственно управляет многоквартирным домом.



Методическое пособие по управлению многоквартирным домом



ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей – дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.).
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).
4. Прочистка канализационного лежака.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
7. Проверка заземления ванн.
8. Мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, пред топочных листов и др.).
9. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.
10. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
11. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период.

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
3. Снятие пружин на входных дверях.
4. Консервация системы центрального отопления.
5. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
6. Ремонт просевших отмосток.
7. Устройство дополнительной сети поливочных систем.
8. Укрепление флаг держателей.



Методическое пособие по управлению многоквартирным домом



Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период.

1. Утепление оконных и балконных проемов.
2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей.
3. Утепление входных дверей в квартиры.
4. Утепление чердачных перекрытий.
5. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
6. Укрепление и ремонт парапетных ограждений
7. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
8. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок переходных мостиков на чердаках.
9. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
10. Ремонт печей и кухонных очагов.
11. Утепление бойлеров.
12. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
13. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
14. Консервация поливочных систем.
15. Укрепление флагодержателей.
16. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
17. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.
18. Поставка доводчиков на входных дверях.
19. Ремонт и укрепление входных дверей.



Методическое пособие по управлению многоквартирным домом



Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.

1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
3. Мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, пред топочными листами и др.).
4. Смена прокладок в водопроводных кранах.
5. Уплотнение сгонов.
6. Прочистка внутренней канализации.
7. Прочистка сифонов.
8. Регулировка смывного бачка.
9. Притирка пробочного крана в смесителе.
10. Регулировка и ремонт трехходового крана.
11. Укрепление расшатавшихся сантехприборов в местах их присоединения к трубопроводу.
12. Набивка сальников в вентильях, кранах, задвижках.
13. Укрепление трубопроводов.
14. Проверка канализационных вытяжек.
15. Мелкий ремонт изоляции.
16. Проветривание колодцев
17. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
18. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
19. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.



Методическое пособие по управлению многоквартирным домом



Прочие работы.

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. То же – вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Очистка и промывка водопроводных кранов.
5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
6. Подготовка зданий к праздникам.
7. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
8. Удаление с крыш снега и наледей.
9. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
10. Уборка и очистка придомовой территории.
11. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.
12. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен; удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.
13. Удаление мусора из здания и его вывоз.
14. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
15. Поливка тротуаров и замощенной территории. В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений.

Текущий ремонт.

Текущий ремонт – ремонт, выполняемый для поддержания технических и экономических характеристик объекта в заданных пределах с заменой и (или) восстановлением отдельных быстроизнашивающихся составных частей и деталей.

Структура работ и услуг процесса текущего ремонта жилищного фонда.

1. Текущий ремонт общего имущества жилого дома.
2. Восстановление исправности или работоспособности жилого дома, частичное восстановление его ресурса с заменой или восстановлением составных частей ограниченной номенклатуры.
3. Поддержание в исправности и работоспособности конструкций, помещений и инженерного оборудования жилых квартир по заказам и за счет средств потребителей. Перечень работ, входящих в плату за ремонт жилья (текущий ремонт).



Методическое пособие по управлению многоквартирным домом



ТРЕСТ ЖИЛИЩНОГО ХОЗЯЙСТВА
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

1. Фундаменты:

- заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.;
- устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.;
- восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов;
- усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.);
- смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов, фундаментных «стульев» под деревянными зданиями;
- устройство и ремонт вентиляционных продухов;
- смена или ремонт отмостки;
- восстановление приямков, входов в подвалы.

2. Стены и фасады:

- заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен;
- герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей;
- заделка отверстий, гнезд, борозд;
- восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов;
- пескоструйная очистка, промывка фасадов, лоджий и балконов зданий до 2 этажей;
- ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей; восстановление лепных деталей;
- смена отдельных венцов, элементов каркаса;
- укрепление, утепление, конопатка пазов;
- смена участков обшивки деревянных стен;
- утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях;
- замена покрытий, выступающих частей по фасаду. Замена сливов на оконных проемах;
- восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки;
- ремонт и окраска фасадов одно- и двухэтажных зданий.

3. Перекрытия:

- частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок);
- восстановление засыпки и стяжки;
- антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций;
- заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий;
- заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;
- утепление верхних полок и стальных балок на чердаке, окраска балок.

4. Крыши:

- усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки;
- антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций;
- все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полного замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.;
- замена водосточных труб;
- ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей;
- замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров или радиостоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления;
- восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления, вентиляционных коробов;
- восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов;
- ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия;
- ремонт слуховых окон и выходов на крыши;
- оборудование стационарных устройств для крепления страховочных канатов.



Методическое пособие по управлению многоквартирным домом



5. Оконные и дверные заполнения:

- смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений;
- установка доводчиков пружин, упоров и пр.;
- смена оконных и дверных приборов.

Межквартирные перегородки:

- усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок;
- заделка трещин плитных перегородок, перекладка отдельных их участков;
- заделка сопряжений со смежными конструкциями и др. 12 7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:
- заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок;
- замена отдельных ступеней, проступей, подступенков;
- частичная замена и укрепление металлических перил;
- то же – элементов деревянных лестниц;
- 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;
- восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей;
- устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.

6. Полы:

- замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к обязательному имуществу дома;
- замена (устройство) гидроизоляции полов в отдельных санитарных узлах квартир с полной сменой покрытия, вышедшего из строя по истечении нормативного срока службы. арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников;

