

ББК 65.441.-86(2Рос.Яку)я2
УДК 332.882.22(571.56)(035)

ВВЕДЕНИЕ

В прошедшем году нами был подготовлен и выпущен справочник "Это надо знать каждому", который получил положительную оценку и специалистов в области жилищно-коммунального хозяйства, и населения. Справочник помог читателю разобраться в сложных лабиринтах реформы ЖКХ. После выхода первого издания в наш адрес поступило множество предложений и откликов.

С учетом пожеланий и изменений в законодательстве мы подготовили новую редакцию справочника. В частности расширен спектр вопросов и ситуаций, добавлены методологические пояснения и многое другое.

Как и прежде нам очень важно знать, как читатель оценит наш труд, станет ли книга вашим помощником при разрешении возникающих проблем, о чем бы хотели узнать в наших следующих изданиях.

Ждем ваших отзывов и пожеланий по адресу:
677000, Республика Саха (Якутия), г.Якутск,
пр. Ленина, д. 28, ГКЦ-РЭК РС(Я), тел./факс: 34-46-48.
Электронная почта: rekykt@sakhanet.ru
Веб-сайт: www.rek.sakhanet.ru

Жилищно-коммунальные услуги: это надо знать каждому /
[гл.ред. Лемешева В.И.; редкол: Винокурова А.Б.,
Винокуров С.В., Власова В.Т., Сыроежкина Л.О., Гончарова И.И.,
Саввина Л.Н., Антонов Д.С.] - Якутск: ИП "Иванов С.Д.", 2007. - 78 с.

В настоящий справочник вошли вопросы и ответы по жилищно-коммунальным услугам.

Региональная ассоциация предприятий топливно-энергетического комплекса Республики Саха (Якутия), 2007

Валентина ЛЕМЕШЕВА

Председатель Государственного комитета по ценовой политике -
Региональной энергетической комиссии Республики Саха (Якутия),
Президент Региональной ассоциации предприятий топливно-
энергетического комплекса Республики Саха (Якутия)

п/п	Перечень работ, относящихся к текущему ремонту	Наименование объекта проведения работ
9	Работы по устранению неисправностей.	Печи и очаги
10	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.	Внутренняя отделка
11	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.	Центральное отопление
12	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение
13	Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.	Электроснабжение и электротехнические устройства
14	Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.	Вентиляция
15	Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шибберных устройств.	Мусоропроводы

п/п	Перечень работ, относящихся к текущему ремонту	Наименование объекта проведения работ
16	Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.	Специальные общедомовые технические устройства
17	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.	Внешнее благоустройство
18	Установка, замена и восстановление работоспособности внутридомового газового оборудования в составе общего имущества дома	Газоснабжение

III. Подготовка жилых домов к сезонной эксплуатации

1. Малый ремонт оконных заполнений и дверных блоков в местах общего пользования, установка пружин.
2. Замена разбитых стекол окон вспомогательных помещений.
3. Утепление входных дверей здания и окон на лестничных площадках.
4. Регулировка и ремонт трехходового крана.
5. Ремонт и ревизия запорной арматуры.
6. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
7. Уплотнение фланцевых и резьбовых соединений.
8. Мелкий ремонт теплоизоляции.
9. Промывка и опрессовка систем тепло- и водоснабжения.
10. Регулировка и наладка систем горячего водоснабжения и центрального отопления с ликвидацией недогревов, воздушных

пробок, промывка и опрессовка трубопроводов и отопительных приборов с заменой запорной и регулирующей арматуры (вентилей, кранов).

11. Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре (замена участка трубопровода длиной 1 метр с запорной арматурой).

12. Мелкий ремонт и ревизия приборов и арматуры узлов ввода (без замены).

13. Ревизия оборудования межквартирных щитов.

14. Протяжка электроконтактов.

15. Замена плавких вставок в ВРУ.

16. Восстановление и изоляция проводки.

17. Проверка состояния продухов в цоколях здания.

IV. Прочие работы

1. Удаление с крыш снега и наледей.

2. Очистка кровли от мусора, грязи и листьев.

3. Работы аварийного характера.

Примечание:

1. Устранение неисправностей инженерного оборудования и их последствий, происшедших по вине жильцов, производится за счет проживающих, с учетом полного возмещения связанных с этим затрат.

2. Работы не указанные в данном перечне, производятся за счет жильцов.

21. Правомочно ли создание при управляющей компании аварийной бригады и возложение расходов по ее содержанию в тариф на техническое обслуживание?

Содержание аварийной бригады, согласно правил и норм технической эксплуатации жилого фонда, утвержденных постановлением Гос. комитета РФ по строительству и жилищно - коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г №170 входит в тариф на содержание жилого фонда. В жилом доме обслуживание аварий внутридомовых сетей теплоснабжения производится обслуживающей организацией - управляющей компанией (либо организацией, с которой жильцы заключили договор, либо которая выбрана органами местного самоуправления на основании конкурса). Работа такой бригады не ограничивается только выполнением работ по устранению аварий. За счет платы за техобслуживание осуществляется подготовка к отопительному сезону и текущий ремонт.

22. Предусматривает ли услуга "техническое обслуживание" ремонтные работы внутри квартиры или только в местах общего пользования? Что относится к местам общего пользования в благоустроенном доме, состоящем из двух приватизированных квартир, каждая с отдельным входом?

Согласно "Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме", утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. №491 в состав общего имущества многоквартирного дома включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого помещения в этом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, коридоры, окна и двери помещений общего пользования, перила, чердаки, крыши, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого помещения в многоквартирном доме оборудование, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты). Механическое, электрическое, санитарно - техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом.

К местам общего пользования в двух квартирном жилом благоустроенном доме относится ограждающие несущие конструкции дома (фундамент, несущие стены), крыша, санитарно - техническое оборудование, внутридомовая система холодного и горячего водоснабжения, внутридомовая система отопления, внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно - распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, земельный участок.