

Управление жилищным фондом

Организация по оказанию жилищно-коммунальных услуг. Обеспечение сохранности и правильной технической эксплуатации жилищного фонда, соответствующего санитарного содержания домовладений. Услуги по обеспечению поставки коммунальных ресурсов (горячее и холодное водоснабжение, отопление) и иные виды работ с нанимателями и арендаторами.

Договорная работа:

- проведение выбора подрядных, в т.ч. специализированных организаций для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества;
- заключение договоров с организациями – поставщиками коммунальных услуг;
- заключение договоров с арендаторами общедомового имущества и ведение соответствующей документации;
- заключение договоров на подключение 3-х лиц к общедомовым инженерным и коммунальным сетям.

Защита интересов Собственников:

- осуществление систематического контроля за качеством предоставления жилищных и коммунальных услуг, работ подрядчиков и за исполнением иных договорных обязательств;
- принятие и актирование работ и услуг, выполненных по заключенным с подрядчиками договорам;
- представление интересов Собственников, связанных с управлением многоквартирным домом, в органах государственной власти и других организациях;
- обеспечение сохранности и надлежащего использования объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома;
- взыскание задолженности по оплате жилищных и коммунальных услуг;
- перерасчет размера платы за коммунальные услуги при предоставлении их ненадлежащего качества (в том числе меньшего объема и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность).

Работа с обращениями граждан:

- установление и актирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств;
- введение учета обращений (заявлений, жалоб, предложения) Собственников о режиме и качестве предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения;
- направление своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг;
- производство по требованию Собственников сверки платы за коммунальные услуги и выдача документов, подтверждающих правильность начисления потребителю платежей.

Организационно-оперативное управление:

- подготовка и представление Собственникам предложений о проведении капитального ремонта многоквартирного дома, о перечне и сроках проведения работ по капитальному ремонту и смете на их проведение, о размере платежа за капитальный ремонт для каждого Собственника помещения;

- обеспечение подготовки многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;
- обеспечение аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома;
- проведение в установленные сроки технических осмотров многоквартирного дома и корректировка данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра;
- ведение и хранение технической документации (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерской, статистической, хозяйственно-финансовой документации и расчетов, связанных с исполнением договора; устранение неисправностей по факту их обнаружения или по обращениям Собственников; -проведение мероприятий по повышению энергоэффективности и ресурсосбережению (использование энергосберегающих технологий и приборов).

Технический контроль и планирование

1. Формирование заказа на работы по содержанию, обслуживанию и ремонту жилищного фонда :

- Анализ сложившегося состояния находящегося в управлении жилищного фонда, уровня и качества предоставляемых услуг и работ, подготовка предложений по повышению качества обслуживания жилищного фонда ;
- Ведение технической документации и банка данных по составу инженерного оборудования, капитальности и другим техническим параметрам зданий, сооружений, инженерных сетей;
- Составление перечня требуемых работ по обслуживанию и ремонту жилищного фонда ;
- Разработка рекомендаций по методам и техническим решениям устранения обнаруженных дефектов;

2. Контроль за техническим состоянием, использованием жилищного фонда и предоставлением жилищно- коммунальных услуг:

- Контроль и обеспечение работ по подготовке жилищного фонда к сезонным условиям эксплуатации;
- Контроль качества и объема выполненных работ и предоставленных услуг, приема произведенных работ и услуг согласно заключенным договорам;
- Прием и регистрация заявок, ведение учета ремонтных работ; составление перечня требуемых работ по обслуживанию и ремонту жилищного фонда;
- Проверка соблюдения потребителями жилищно-коммунальных услуг своих обязательств по договорам найма, аренды, технического обслуживания ;
- Подготовка данных для корректировки размера оплаты жилищно-коммунальных услуг в случае отклонения их качества от нормативного уровня;
- Работа с населением по ликвидации задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг. Принятие мер по взысканию задолженности, в том числе подготовка и направление уведомлений о необходимости погашения задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, выяснения причин возникновения задолженности, анализ полученной информации и принятие решений по каждой конкретной семье.

3. Диспетчерское обслуживание:

- Прием и регистрация заявок, выяснение их причин и характера. Оперативное решение вопросов о направлении бригад на место аварий. Ведение диспетчерского журнала и другой

технической документации;

- Осуществление связи с работниками бригад, находящихся на линии для оперативного контроля за ходом ликвидации аварий и предупреждения нарушений хода выполнения работ, в также причин, их вызвавших.

Информационное и методическое обеспечение:

Создание и ведение базы данных по объектам жилищного фонда, инженерному оборудованию, капитальности и другим параметрам жилых зданий.

Договорно-правовая деятельность

- Разработка и оформление договор с организациями ,обслуживающими жилищный фонд ,и поставщиками коммунальных услуг и осуществление контроля договорных обязательств;

- Заключение договоров найма, договоров на оказание услуг по сбору платежей населения со специализированными организациями или договоров на оказание жилищно-коммунальных услуг с собственниками жилых помещений;

- Рассмотрение предложений ,жалоб, заявлений потребителей жилищно-коммунальных услуг по вопросам ,связанным с жилищно-коммунальным обслуживанием и подготовка ответов на н заключение от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на условиях, определенных решением общего собрания (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций).

Текущий ремонт жилых зданий и благоустройство придомовой территории

Профилактический осмотр, производство работ по текущему ремонту фундамента и подвальных помещений, стен и фасада зданий (герметизация стыков, ремонт и окраска), перекрытий (заделка швов и трещин, укрепление и окраска), крыши, оконных и дверных проемов (смена и восстановление отдельных элементов), полов, лестниц, козырьков над входами в подъезды, внутренняя отделка общего домового имущества, ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, ограждений и оборудования спортивных площадок и площадок для отдыха.

Техническое обслуживание и ремонт внутридомовых водопроводно-канализационных сетей

Ревизия устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок, уплотнение сгонов, регулировка смывных бачков и др.). Текущий ремонт и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения. Аварийное обслуживание

Капитальный ремонт

Организация в проведении капитального ремонта общего домового имущества в МКД. Обследование жилых зданий, изготовление сметной документации, технический надзор за капремонтом жилищного фонда.

Уборка придомовой территории

Состав работ в зимний период и периодичность

- подметание свежеснежавшего снега – 1 раз в сутки;

- посылка территорий противогололедными материалами, ликвидация наледи – 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора – 1 раз в 2 суток;
- уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;
- очистка от снега пожарных колодцев – по мере необходимости;

Состав работ в летний период и периодичность:

- подметание придомовой территории – 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора – 1 раз в сутки;
- промывка урн и боковин скамеек – 1 раз в месяц;
- уборка газонов – 1 раз в 2 суток;
- выкашивание газонов – по мере необходимости;
- поливка, прополка клумб – по мере необходимости;

Очистка ливнеприемников – 1 раз в месяц

Уборка внутридомовых мест общего пользования

Санитарное содержание лестничных клеток:

- а) мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в неделю;
- б) мытье окон – 2 раза в год и по мере необходимости;
- в) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков – 2 раза в год;
- г) влажная протирка подоконников, перил, почтовых ящиков – 2 раза в год;
- д) очистка и мытье дверей входных узлов – по мере необходимости.

Санитарное содержание лестничных клеток:

- а) мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в неделю;
- б) мытье окон – 2 раза в год и по мере необходимости;
- в) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков – 2 раза в год;
- г) влажная протирка подоконников, перил, почтовых ящиков – 1 раз в неделю;
- д) очистка и мытье дверей входных узлов – по мере необходимости.

Обслуживание мусоропроводов:

- а) профилактический осмотр мусоропровода – 2 раза в месяц;
- б) мойка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, мусороклапана, нижней части ствола и шабера мусоропровода, мусоросборников – один раз в месяц;
- в) удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер, мойка сменных мусоросборников – 5 дней в неделю, кроме четверга и воскресения;
- г) устранение засоров – по мере необходимости;
- д) вывоз твердых бытовых отходов – 5 раз в неделю, кроме четверга и воскресения.