ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО

ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ

НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ГОСТ Р 56192— 2014

Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами

УСЛУГИ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Общие требования

Издание официальное

Москва
Стандартинформ
2020

gost.e-ecolog.ru

Предисловие

1 РАЗРАБОТАН Некоммерческим партнерством саморегулируемой организацией «Управляющих компаний жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области «Стандарты управления недвижимости», при участии ОАО «Академия коммунального хозяйства им. К.Д. Памфилова» (АКХ), Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Тамбовский государственный технический университет»

2 ВНЕСЕН Техническим комитетом по стандартизации ТК 393 «Услуги в области ЖКХ и управления многоквартирными домами»

3 УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27 октября 2014 № 1444-ст

4 ВВЕДЕН ВПЕРВЫЕ

5 ПЕРЕИЗДАНИЕ. Февраль 2020 г.

*Правила применения настоящего стандарта установлены в статье 26 Федерального закона от 29 июня 2015 г. № 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации». Информация об изменениях к настоящему стандарту публикуется в ежегодном (по состоянию на 1 января текущего года) информационном указателе «Национальные стандарты», а официальный текст изменений и поправок — в ежемесячном информационном указателе «Национальные стандарты». В случае пересмотра (замены) или отмены настоящего стандарта соответствующее уведомление будет опубликовано в ближайшем выпуске ежемесячного информационного указателя «Национальные стандарты». Соответствующая информация, уведомление и тексты размещаются также в информационной системе общего пользования — на официальном сайте Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии в сети Интернет (*gost.e-ecolog.ru

© Стандартинформ, оформление, 2015, 2020

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии

Содержание

1 Область применения... 1
2 Нормативные ссылки 1
3 Термины и определения 2
4 Общие требования 3
5 Виды услуг содержания 4
6 Услуга текущего содержания 4
7 Услуга текущего ремонта 12
8 Услуга капитального ремонта 12
9 Требования к исполнителю 12
10 Показатели качества 13
11 Требования безопасности при проведении работ 13
12 Методы контроля 14
13 Отчет и предложения исполнителя 14
Приложение А (рекомендуемое) Состав работ, выполнение которых обеспечивает оказание услуги содержания общего имущества многоквартирного дома 15
Приложение Б (рекомендуемое) Форма акта, подтверждающего факт изменения заказчиком объема, периодичности выполнения работ или их стоимости (цены) 27
Библиография 28

Введение

Настоящий стандарт является основополагающим и входит в единую структуру национальных стандартов, объединенных в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами».

Применение настоящего стандарта, наряду с другими стандартами из данной серии, позволяет сформировать единую и эффективную систему управления и содержания многоквартирных домов, обеспечивающую их нормативное техническое состояние, безопасную эксплуатацию и комфортные условия проживания, а так же выполнить требования, установленные в технических регламентах, санитарно-эпидемиологических правилах и в Жилищном кодексе [1].

При переходе эксплуатации многоквартирного дома и выполнения услуг и работ, связанных с содержанием имущества многоквартирного дома с учетом разработанных национальных стандартов из серии «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами», целесообразно устанавливать переходный период, во время которого стремиться к выполнению нового порядка в управлении и содержании.

НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами

УСЛУГИ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Общие требования

The services of housing and communal services and management of apartment buildings. Services of maintenance of common property in apartment buildings. General requirements.

Дата введения — 2015—07—01

1 Область применения

Настоящий стандарт распространяется на работы, выполняемые при предоставлении услуги содержания общего имущества многоквартирного дома (далее — имущество), и предназначен для лиц, оказывающих такие услуги, в том числе подрядных организаций, привлекаемых для выполнения работ, и собственников, принявших решение содержание имущества осуществлять в соответствии с настоящим стандартом.

2 Нормативные ссылки

В настоящем стандарте использованы нормативные ссылки на следующие стандарты:

ГОСТ 12.0.004 Система стандартов безопасности труда. Организация обучения безопасности труда. Общие положения

ГОСТ 12.1.004 Система стандартов безопасности труда. Пожарная безопасность. Общие требования

ГОСТ 12.4.026 Система стандартов безопасности труда. Цвета сигнальные, знаки безопасности и разметка сигнальная. Назначение и правила применения. Общие технические требования и характеристики. Методы испытаний

ГОСТ 25697 Плиты балконов и лоджий железобетонные. Общие технические условия

ГОСТ 30494 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях

ГОСТ 32144 Электрическая энергия. Совместимость технических средств электромагнитная. Нормы качества электрической энергии в системах электроснабжения общего назначения

ГОСТ 33984.1 Лифты. Общие требования безопасности к устройству и установке. Лифты для транспортирования людей или людей и грузов

ГОСТ Р 51617 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Коммунальные услуги. Общие требования

ГОСТ Р 51929 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения

ГОСТ Р 54964 Оценка соответствия. Экологические требования к объектам недвижимости

ГОСТ Р 56037 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги диспетчерского и аварийно-ремонтного обслуживания. Общие требования

ГОСТ Р 56038—2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования

ГОСТ Р 56193 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования

Издание официальное

ГОСТ Р 56194—2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги проведения технических осмотров многоквартирных домов и определение на их основе плана работ, перечня работ. Общие требования

ГОСТ Р 56195—2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания придомовой территории, сбора и вывоза бытовых отходов. Общие требования

ГОСТ Р 58495 Лифты. Модернизация находящихся в эксплуатации лифтов. Общие требования

Примечание — При пользовании настоящим стандартом целесообразно проверить действие ссылочных стандартов в информационной системе общего пользования — на официальном сайте Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии в сети Интернет или по ежегодному информационному указателю «Национальные стандарты», который опубликован по состоянию на 1 января текущего года, и по выпускам ежемесячного информационного указателя «Национальные стандарты» за текущий год. Если заменен ссылочный стандарт, на который дана недатированная ссылка, то рекомендуется использовать действующую версию этого стандарта с учетом всех внесенных в данную версию изменений. Если заменен ссылочный стандарт, на который дана датированная ссылка, то рекомендуется использовать версию этого стандарта с указанным выше годом утверждения (принятия). Если после утверждения настоящего стандарта в ссылочный стандарт, на который дана датированная ссылка, внесено изменение, затрагивающее положение, не которое дана ссылка, то это положение рекомендуется применять без учета данного изменения. Если ссылочный стандарт отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, рекомендуется применять в части, не затрагивающей эту ссылку.

3 Термины и определения

В настоящем стандарте применены термины по ГОСТ Р 51929, а также следующие термины с соответствующими определениями:

3.1 **заказчик:** Сторона договора, заказывающая услуги содержания общего имущества многоквартирного дома.

Примечание — В качестве заказчика могут выступать как управляющие организации, так и собственники.

3.2 **исполнитель:** Лицо, предоставляющее услуги содержания общего имущества многоквартирного дома.

3.3 **противоаварийная защита:** Комплекс устройств или устройство, ограничивающее подачу коммунального ресурса и (или) работу систем инженерно-технического обеспечения при аварийных ситуациях или неисправностях.

3.4 **подрядчик:** Лицо, у которого с исполнителем заключен договор на выполнение определенных работ, входящих в услуги содержания.

3.5 **работоспособное техническое состояние:** Категория технического состояния, при котором некоторые оцениваемые параметры не отвечают нормативным техническим требованиям, но при этом обеспечивают их функциональные способности, не приводящие к нарушению норм и правил.

3.6 **текущий ремонт:** Работы по восстановлению (ремонту) частей многоквартирного дома потерявших в процессе эксплуатации функциональную способность до их нормативного технического состояния.

Примечание — Когда объем таких работ не превышает 30 % от объема ремонтируемой части многоквартирного дома.

3.7 **сезонные работы:** Ежегодный комплекс работ, выполняемый в течение определенного периода (сезона), обеспечивающий подготовку многоквартирного дома для его эксплуатации в следующем сменяемом сезоне.

3.8 **услуга текущего содержания:** Комплекс профилактических действий (работ), направленных на предупреждение преждевременного износа многоквартирного дома и его частей, а также на поддержание нормативного или работоспособного технического состояния многоквартирного дома и создание комфортных условий проживания по объему работ, не превышающих текущий ремонт.

3.9 **плановая уборка:** Комплекс работ (мероприятий), которые проводятся в первой половине дня, выполнение которых обеспечивает комфортные условия проживания.

3.10 **дополнительная уборка:** Комплекс работ (мероприятий), которые проводятся во второй половине дня, выполнение которых обеспечивает повышенные комфортные условия проживания.

4 Общие требования

4.1 Услуга содержания имущества предоставляется в соответствии с настоящим стандартом, Жилищным кодексом [1], Градостроительным кодексом [2], Федеральным законом от 07.02.1992 № 2300 [3], Постановлением Правительства № 491[4].

Примечание — Работы выполняются лицом осуществляющим управление многоквартирным домом самостоятельно или с привлечением подрядчика.

4.2 Перечень имущества, которое передается исполнителю для его содержания, должен сопровождаться технической документацией, в том числе инструкцией по эксплуатации многоквартирного дома (далее — инструкция по эксплуатации).

Примечания

1 Передача имущества оформляется по примеру таблицы А.2 приложения А ГОСТ Р 56038—2014;

2 Подрядчику может передаваться техническая документация или ее части (из перечня таблицы Б.1 приложения Б ГОСТ Р 56038—2014), необходимая для выполнения работ по содержанию имущества, пополнение и актуализация которой может быть поручена исполнителю.

3 В случае отсутствия технической документации или ее частей, а также если их состав не полный, должны быть приняты меры к ее восстановлению.

4 Акт передачи технической документации может быть подготовлен по образцу приведенному в приложении В ГОСТ Р 56038—2014.

4.3 Услуга содержания оказывается в соответствии с заказом на услугу и различается по составу, объему и периодичности выполнения работ, обеспечивая:

- работоспособное техническое состояние;
- нормативное техническое состояние;
- нормативное техническое состояние с элементами улучшения (совершенствования, модернизации, реконструкции).

Примечание — Оценить соответствие сделанного заказа уровню технического состояния имущества, можно используя рейтинговую систему оценки устойчивости среды обитания СТО НОСТРОЙ 2.35.4—2011 [5].

4.4 Состав планируемых работ, выполняемых при предоставлении услуги содержания, формируется из сводного состава работ, приведенного в приложении А по итогам осмотров, на основе которых формируются план и перечень работ.

Примечания

1 Состав работ, сформированный по итогам осмотров, не может быть меньше, чем это определено Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 [6] и является обязательным, но может быть изменен по результатам дополнительной экспертизы (инструментального осмотра), которую проводит специализированная организация по заданию заказчика.

2 С согласия заказчика, в перечень работ могут включаться работы, без проведения осмотра, если их выполнение обусловлено и определено требованиями технической документации и действующими правилами.

3 Приведенные в настоящем стандарте работы, связанные с выявлением дефектов, отклонений параметров и др., в том числе организация и проведение всех видов осмотров, выполняются в соответствии с ГОСТ Р 56194.

4.5 В зависимости от заказа на услугу содержания, состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния имущества, лицо предоставляющее услуги управления многоквартирным домом, формирует графики объема и периодичности (далее — график) выполнения работ, включенных в план и перечень работ.

Примечания

1 График выполнения работ может зависеть от того, насколько потребители, проживающие в многоквартирном доме, знают и соблюдают правила эксплуатации имущества, выполняют инструкцию по эксплуатации и от их отношения к сохранности имущества и соблюдения ими санитарно-гигиенических норм и правил.

2 В случае изменения заказчиком графика выполнения работ, а также стоимости работ, которая была определена в соответствии с пунктами 5.4 и 5.5 ГОСТ Р 56038—2014, факт такого изменения подтверждается составлением акта, форма которого приведена в приложении Б.

4.6 Кроме выполнения плановых работ исполнитель выполняет работы по устранению аварийных ситуаций и неисправностей выявленных по итогам визуальных осмотров и поступивших заявок.

4.7 Заказчик утверждает сформированные документы (план работ, перечень работ) и график их выполнения.

Примечания — Заказчик может определить, в том числе по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, дополнительный состав работ, выполнение которых позволит повысить уровень безопасного и комфортного проживания.

4.8 Для выполнения работ должны привлекаться квалифицированные специалисты, состав и количество которых определяется в соответствии с [7], [8], нормирование расходуемых материалов [9]. При выполнении работ требующих наличие допусков (разрешений), должны быть соответствующие документы.

Сотрудники должны обеспечиваться необходимым оборудованием, инструментами, техникой и материалами.

Примечание — В случае отсутствия специалистов или оборудования, исполнитель может заключить соответствующий договор со специализированной организацией (подрядчиком).

4.9 Проведение работ должно осуществляться своевременно в рабочие дни и в рабочее время, за исключением аварийных ситуаций и неисправностей, которые выполняются круглосуточно. Работы должны проводиться с учетом утвержденных правил [4], [10] и сезонности (для сезонных работ), при этом должны учитываться соответствующие правила и требования установленные органами местного самоуправления, на территории которого расположен многоквартирный дом.

Примечание — В случае если порядок выполнения отдельных работ, не регламентирован нормативно-правовым актом или инструкцией по эксплуатации, исполнитель должен разработать свой порядок и (или) правила их выполнения, ознакомить с ними заказчика и приобщить к договору на оказание услуг содержания.

4.10 Средства на содержание имущества должны предусматривать финансирование работ по текущему содержанию, текущему ремонту, а также проведению капитального ремонта с учетом требований Жилищного кодекса [1].

4.11 Списание денежных средств за выполненные работы с лицевого счета многоквартирного дома, производится на основании актов приемки выполненных работ, оформление которых осуществляется в соответствии с пунктом 5.12 ГОСТ Р 56038—2014.

Примечание — Порядок приемки выполненных работ и их оплаты, определяется для сторон договором управления.

4.12 При выполнении работ негативное воздействие на окружающую среду должно предотвращаться или минимизироваться, обеспечивая выполнение требований, установленных в ГОСТ Р 54964 и [11].

5 Виды услуг содержания

Услуга содержания имущества является системной и включает в себя такие виды услуг как:

- услуга текущего содержания;
- услуга текущего ремонта;
- услуга капитального ремонта.

6 Услуга текущего содержания

При оказании услуги текущего содержания имущества в составе работ (мероприятий) преобладающими должны быть диагностика технического состояния имущества путем организации и проведения осмотров, в том числе профилактические работы по предупреждению преждевременного износа имущества, а также работы обеспечивающие:

- выполнение требований технических регламентов и санитарно-эпидемиологических требований;
- поддержание (восстановление) нормативного или работоспособного технического состояния имущества, в том числе систем инженерно-технического обеспечения;
- работу систем инженерно-технического обеспечения;
- установку, ввод и эксплуатацию приборов учета,
- повышение энергетической эффективности;
- ведение, актуализацию и пополнение технической документации;
- проведение сезонных работ;
- содержание фасада;
- уборку и содержание придомовой территории, объектов благоустройства, в том числе уход за зелеными насаждениями, сбор и вывоз твердых бытовых отходов;

Примечание — В состав работ включаются сбор и вывоз отходов, образующихся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме, организация мест для накопления отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации.

- диспетчерское и аварийно-ремонтное обслуживание;
- выполнение предписаний контролирующих и надзорных органов;
- выполнение заявок и дополнительных работ.

Работы, выполнение которых не обеспечивает нормативное или работоспособное техническое состояние имущества, должны быть пересмотрены по итогам инструментальных осмотров.

6.1 Выполнение технических регламентов и санитарно-эпидемиологических правил

График содержания имущества должен быть организован таким образом, чтобы выполнить требования технических регламентов и санитарно-эпидемиологических правил, обеспечивающих:

6.1.1 Микроклимат

Поддержание параметров микроклимата в помещениях должно быть не ниже установленных по ГОСТ 30494, ГОСТ Р 54964 требований и обеспечиваться путем определения и выполнения комплекса мероприятий, работ по поддержанию нормативного или работоспособного технического состояния ограждающих конструкций, обеспечивающих воздухопроницание, паропроницание в соответствии с требованиями установленными в СП 50.13330 [12], а также эффективную работу систем инженерно-технического обеспечения и их соответствие СП 60.13330 [13], в том числе системы теплоснабжения, обеспечивающую компенсацию тепловых потерь, и системы вентиляции обеспечивающую вентиляцию помещений, при необходимости производить проветривание помещений, что в комплексе позволит предотвратить переувлажнение внутреннего воздуха, накопление влаги на поверхности ограждающих конструкций, образование плесени или грибка и выполнить требования установленные в СанПиН 2.21.1/2.1.1.1076-01 [14].

Состав работ может предусматривать выполнение широкого круга работ, в том числе контроль за теплопроводностью ограждающих конструкций, при необходимости проведение работ по их утеплению и др. Примерный состав работ приведен в пунктах 1, 2, 3, 4, 7, 13, 19 приложения А.

Состав работ не может быть меньше, чем это предусмотрено в Постановлении Правительства [6] в том числе:

- по отношению к несущим и ограждающим конструкциям пункты 1—13;
- по отношению к системам инженерно-технического обеспечения пункты 15—19.

6.1.2 Солнцезащита

Защита от излишней инсоляции помещений многоквартирного дома обеспечивается путем поддержания теплозащитных свойств стен многоквартирного дома, размещения и содержания зеленых насаждений, которые должны соответствовать требованиям, установленным в санитарных правилах [14], [15]. Рекомендуемый перечень работ по тепловой изоляции ограждающих конструкций и содержанию зеленых насаждений приведен в пункте 3 таблицы А.1.

Состав работ не может быть меньше, чем это предусмотрено в пунктах 3 и 24 [6].

6.1.3 Освещение и освещенность

В местах общего пользования должно быть обеспечено искусственное освещение, достаточное для предотвращения угрозы причинения вреда здоровью людей и создания комфортных условий для их пребывания с учетом требований установленных в СанПиН 2.21.1/2.1.1.1076-01 [14].

Установка осветительных приборов в соответствии с Постановлением Правительства № 602 [16].

Рекомендуемые работы по содержанию систем электроснабжения и освещения приведены в пунктах 16, 17, 22, 23 таблицы А.1, в том числе:

- проверка работоспособности осветительных приборов, включателей и автоматики, при необходимости установка недостающих и замена неисправных;
- замена ламп, плафонов и др.

Состав работ не может быть меньше, чем это предусмотрено в пункте 27 [6].

6.1.4 Санитарно-эпидемиологические требования

Для обеспечения санитарно-гигиенического состояния мест общего пользования, а также выполнения эпидемиологических требований, перечень и график работ, должны формироваться и выполняться таким образом, чтобы обеспечить выполнение требований установленных в разделе III СанПиН 2.21.1/2.1.1.1076-01 [14], [17], в том числе:

- систем теплоснабжения в соответствии с [18];
- содержания общественных уборных в соответствии с [19];
- систем водоснабжения в соответствии с [17], [20];
- придомовой территории в соответствии с [22];
- мест общего пользования, технических помещений и придомовой территории в соответствии с [23], [24].

6.1.5 Защита от воздействия электромагнитного поля

В многоквартирных домах, где уровень напряженности электромагнитного поля, создаваемого проходящими внутри дома линиями электропередачи переменного тока промышленной частоты и (или) передающими радиотехническими объектами, превышает предельно допустимый установленный в ГОСТ 32144 и [14] уровень, должны быть разработаны мероприятия и определены работы, проведение которых обеспечит снижение этого уровня до нормативного, а в инструкции по эксплуатации многоквартирного дома должны быть прописаны мероприятия, которые должны проводиться с определенной периодичностью.

В случае выявления повышенного электромагнитного поля, создаваемого внешними источниками, определение мероприятий и перечня работ осуществляется при взаимодействии с органами местного самоуправления, на территории которого находится многоквартирный дом.

Выполнение требований по защите от внутреннего воздействия электромагнитного поля обеспечивается выполнением работ приведенных в 6.2, путем поддержания нормативного или работоспособного технического состояния имущества.

6.1.6 Защита от влаги

Перечень проводимых работ должен обеспечить:

- водонепроницаемость кровли, наружных стен, а также конструкций подвальных помещений;
- водоотвод с кровли и из подвальных помещений и придомовой территории.

При угрозе подтопления подвальных помещений, должны быть предусмотрены меры по предотвращению такого подтопления, а также предусмотрены мероприятия снижающие вредное воздействие на несущие конструкции подвала и микроклимат помещений путем откачки поступающей воды, проветривания помещений и др. В этом случае проверяется работа дренажной системы, при необходимости определяются работы с организацией осуществляющей водоотведение.

К основным видам работ можно отнести работы, приведенные в пунктах 1, 7, 15 таблицы А.1.

Состав работ не может быть меньше, чем это предусмотрено в пунктах 1, 7 и 18 [6].

6.1.7 Защита от ионизирующего излучения

В случае выявления в конструкции дома источников радиационного излучения, информация направляется в региональное управление ГО ЧС РФ, проводятся мероприятия дезактивации и дополнительной вентиляции помещений, конструкции которых соприкасаются с грунтом.

6.1.8 Защита окружающей среды

Определяемые состав работ, график их выполнения, должны обеспечить предотвращение или минимизацию оказания негативного воздействия на окружающую среду и обеспечить выполнение требований установленных в ГОСТ Р 54964 и [11].

6.1.9 Защита от шума

В многоквартирных домах, где уровень создаваемого внутренними источниками шума превышает установленные действующим законодательством параметры в том числе ГОСТ Р 54964 и [14], должны быть предусмотрены мероприятия, обеспечивающие снижение уровня шума (установка шумопоглащающих ограждений, специальных мягких вставок и др.).

Состав работ не может быть меньше, чем это предусмотрено в пункте 1 [6], кроме этого, должен быть организован контроль за уровнем шума работы иного оборудования установленного и работающего в многоквартирном доме.

6.1.10 Пожарная безопасность

Содержание имущества должно обеспечить выполнение требований пожарной безопасности установленных в [25], [26], [27], [28], [29].

В том числе должны быть обеспечены:

- пожарная безопасность многоквартирного дома, мест и путей эвакуации;
- возможности проезда и подъезда пожарной техники, доступа личного состава подразделений пожарной охраны и подачи средств пожаротушения к очагу пожара;
- свободный доступ к системам внутреннего противопожарного водоснабжения (при его наличии) в соответствии с [30];
- работа противодымной защиты путей эвакуации (при ее наличии);
- работа противопожарной системы (при ее наличии);
- соответствие требованиям пожарной безопасности материалов отделки стен, полов и потолков на путях эвакуации;
- отсутствие посторонних предметов (мусора, крупногабаритных предметов и других) на путях эвакуации;

- значения характеристик огнестойкости и пожарной опасности элементов строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома.

Состав работ не может быть меньше, чем это предусмотрено в пунктах 20, 24, 27 [6].

6.1.11 Электрическая безопасность

Перечень работ обеспечивающих безопасное, надежное и бесперебойное снабжение электрической энергией должен предусматривать работы, обеспечивающие нормативное или работоспособное техническое состояние системы электроснабжения многоквартирного дома путем:

- эксплуатации и содержания системы электроснабжения в соответствии с Приказом Минэнерго России № 6 [31] и инструкции по эксплуатации многоквартирного дома, где должен быть соответствующий раздел;
- проведения регулярных испытаний, замеров сопротивления изоляции с привлечением специализированных лабораторий;
- проведения профилактических работ распределительных устройств;
- проверки сети заземления (при ее наличии).

К основным видам работ можно отнести работы, приведенные в пунктах 13, 14, 16, 17, 23 таблицы А.1.

Состав работ не может быть меньше, чем это предусмотрено в пунктах 20, 23 [6].

6.1.12 Механическая безопасность

Механическая безопасность обеспечивается путем поддержания имущества в нормативном или работоспособном техническом состоянии.

Примечание — Срок службы имущества, в том числе систем инженерно-технического обеспечения устанавливается законодательством Российской Федерации, а так же инструкцией по эксплуатации, если срок службы не установлен, необходимость подтверждения механической безопасности возникает при эксплуатации имущества сроком более 25 лет.

К основным видам работ можно отнести работы, приведенные в 6.2.

Состав работ не может быть меньше, чем это предусмотрено в пунктах 1—13 [6].

6.1.13 Безопасность при опасных природных процессах, явлениях и техногенных воздействиях

При содержании имущества, эксплуатация которого происходит в сложных природных условиях, должны быть разработаны мероприятия и определены работы:

- направленные на предупреждение и (или) уменьшение последствий воздействия опасных природных процессов, явлений и техногенных воздействий;
- уменьшающие чувствительность строительных конструкций и основания к воздействию опасных природных процессов и явлений и техногенным воздействиям;
- по улучшению свойств грунтов основания.

При аварийных ситуациях, с целью уменьшения последствия опасных воздействий, системы инженерно-технического обеспечения должны быть оборудованы средствами противоаварийной защиты.

Если, в результате строительства зданий или сооружений на прилегающих вблизи многоквартирного дома территориях, привело к активизации опасных природных процессов и явлений, должны быть разработаны соответствующие компенсационно-восстановительные мероприятия, с привлечением инициатора такого строительства.

Примечание — Работы должны проводиться совместно или с участием органов местного самоуправления, на территории которого находится многоквартирный дом.

6.1.14 Сейсмобезопасность

В технической документации должны быть определены характеристики сейсмостойкости имущества и соответствие конструктивных решений установленным требованиям по ГОСТ 25697 и [32].

Примечание — В случае изменения геологической обстановки, разрабатываются мероприятия и принимаются решения совместно с органами местного самоуправления, на территории которого находится данное имущество.

Работы обеспечивающие сейсмобезопасность должны выполняться в соответствии с [10], [33].

6.1.15 Температурно-влажностный режим

Температурно-влажностный режим в многоквартирном доме, параметры которого должны соответствовать требованиям, установленным в ГОСТ Р 54964 и [14], обеспечиваются по средствам:

- поддержания в нормативном или работоспособном техническом состоянии конструкций многоквартирного дома (теплопроводность, воздухопроницаемость, паропроницаемость), в том числе систем инженерно-технического обеспечения и выполнения работ приведенных в 6.2 и 6.4;

- поддержания эффективной работы системы вентиляции и кондиционирования (при его наличии) СП 60.13330 [13];

- организации контроля за соответствием технических параметров коммунального ресурса, поставляемого в точку поставки и с использованием которого обеспечивается теплоснабжение многоквартирного дома в соответствии с ГОСТ Р 51617;

- проведения сезонных работ в соответствии с [10].

К основным видам работ можно отнести работы, приведенные в пунктах 1, 2, 3, 7, 9, 10, 13, 15, 19, 20, 21 таблицы А.1.

Состав работ не может быть меньше, чем это предусмотрено в разделах I и II [6].

6.2 Поддержание нормативного или работоспособного технического состояния имущества

Показатели нормативного технического состояния, правила и порядок эксплуатации и содержания имущества, выполнение которых обеспечивает поддержание их нормативного или работоспособного технического состояния, должны быть отражены в технической документации и прописаны в инструкции по эксплуатации.

Примечание — В состав технической документации или инструкции по эксплуатации могут входить как составные части — разделы по эксплуатации и содержанию отдельных его частей, в том числе систем инженерно-технического обеспечения.

К основным видам работ можно отнести работы, приведенные в таблицы А.1 (за исключением пунктов 10, 12, 23 и 24).

Состав работ не может быть меньше, чем это предусмотрено в пунктах 1—13 и 14—22 [6].

6.3 Работы по санитарно-гигиенической уборке и противоэпидемиологической обработке мест общего пользования

К основным видам работ можно отнести работы приведенные в разделе IX [14], в пунктах 3, 10, 11, 13, 14, 15 таблицы А.1, а так же работы:

- по уборке мест общего пользования в соответствии с пунктом 3.2.7 [10];
- по уборке мусоропроводов в соответствии с пунктом 5.9 [10];
- по уборке лифтов в соответствии с пунктом 5.10 [10];
- санитарно-эпидемиологической обработки в соответствии с [23], [24].

Состав работ не может быть меньше, чем это предусмотрено в пунктах 23—26 [6].

Работы по санитарно-гигиенической уборке и противо-эпидемиологической обработке должны проводиться в соответствии с графиком.

Примечание — Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом разрабатывает график выполнения работ, который согласовывается с заказчиком (собственниками).

Особые условия и иные требования к работам по санитарной уборке конкретных помещений, являющихся частью имущества, могут устанавливаться в инструкции по эксплуатации многоквартирного дома.

6.4 Работы по обеспечению работоспособности систем инженерно-технического обеспечения

Содержание систем инженерно-технического обеспечения включает комплекс мероприятий по поддержанию в нормативном или работоспособном техническом состоянии имеющихся систем инженерно-технического обеспечения в многоквартирном доме, настройку, регулировку и контроль за режимами их работы, проведение осмотров.

Примечание — В инструкции по эксплуатации, должны быть соответствующие разделы, описывающие правила и порядок проведения работ связанных с содержанием систем инженерно-технического обеспечения, смонтированных в многоквартирном доме и обслуживанием оборудования, являющего частью таких систем.

Выполнение работ по отношению к системам инженерно-технического обеспечения, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги, осуществляется в соответствии с ГОСТ Р 51617, в том числе систем теплоснабжения и горячего водоснабжения в соответствии с [34].

Примечание — Контроль за работой систем инженерно-технического обеспечения может осуществляться диспетчерскими службами при наличии технической возможности, соответствующего поручения и договора.

К основным видам работ можно отнести работы, приведенные в пунктах 13—23 таблицы А.1.

Состав работ не может быть меньше, чем это предусмотрено в разделе II [6].

Порядок выполнения работ по содержанию конкретных систем инженерно-технического обеспечения может регулироваться отдельными нормами, правилами и стандартами, в том числе входящими в единую структуру национальных стандартов объединенных в разделе «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами».

6.5 Работы по установке, вводу в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета и обеспечение их эксплуатации

В перечне работ должны быть предусмотрены работы, обеспечивающие установку, ввод в эксплуатацию и содержание общедомовых, индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета в соответствии с [35]—[41].

Примечание — Класс точности общедомового прибора учета должен соответствовать классу точности приборов учета, установленных в помещениях, принадлежащих собственникам и на оборот.

К основным видам работ можно отнести работы по установке, вводу и содержанию приборов учета приведенных в пунктах 13, 14, 16, 21 таблицы А.1.

Состав работ не может быть меньше, чем это предусмотрено в пункте 18 [6].

6.6 Работы по проведению осмотров

Осмотры общего имущества должны иметь системный характер и проводиться в соответствии с ГОСТ Р 56194 лицом, осуществляющим функции управления многоквартирным домом.

Исполнителю, выполняющему работы содержания имущества, как правило, может быть поручено проведение визуальных осмотров, которые проводятся в соответствии с пунктом 10 ГОСТ Р 56194—2014, результаты которых фиксируются в соответствующих журналах, отчетах и приобщаются к технической документации в соответствии с настоящим стандартом и пунктом 5.1 ГОСТ Р 56038—2014, а также передаются лицу, осуществляющему функции управления для принятия решения.

При выявлении признаков повреждения несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров исполнитель должен принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.

К основным видам работ можно отнести работы по выявлению неисправностей и проведению осмотров приведенных в таблице А.1.

Состав работ не может быть меньше, чем это предусмотрено в пунктах 7, 22, 27 [6].

6.7 Работы по ведению технической документации

6.7.1 Исполнитель, осуществляющий управление многоквартирным домом в соответствии с пунктом 5.1 ГОСТ Р 56038—2014, должен определить ответственного и порядок ведения, пополнения и актуализации технической документации. В зависимости от определенного порядка, вести документацию самостоятельно или поручить исполнителю, предоставляющему услуги содержания, передав последнему техническую документацию.

6.7.2 Отчеты осмотров, акты, результаты замеров, испытаний включаются в состав технической документации, при необходимости вносятся изменения в инструкцию по эксплуатации.

6.7.3 Инструкция по эксплуатации должна содержать разделы, определяющие порядок выполнения работ, указанных в разделе 6, а так же указанные в [42] и ГОСТ Р 51617.

6.7.4 Разделы, в которых даются рекомендации, инструкции по их содержанию, должны содержать проектные параметры (показатели), поддержание и восстановление которых должно обеспечиваться исполнителем в процессе содержания имущества.

6.7.5 Лицу, осуществляющему управление, в соответствии с пунктом 5.15 ГОСТ Р 56038—2014, один раз в год следует проинструктировать нанимателей, арендаторов и собственников помещений о правилах эксплуатации, порядке содержания и эксплуатации систем инженерно-технического обеспечения, правилах пожарной безопасности, ознакомить их с инструкцией по эксплуатации и с изменениями, которые были внесены.

6.7.6 Рабочий экземпляр инструкции по эксплуатации, ее части, или выписки из нее, формируются, ведутся и актуализируются на бумажных и электронных носителях.

Примечание — При прекращении договора содержания имущества, исполнитель должен передать заказчику техническую документацию вместе с инструкцией по эксплуатации.

Рекомендованные виды работ по составлению части технической документации приведены в пункте 24 таблицы А.1.

6.8 Работы по содержанию лифтов

6.8.1 Содержание и обслуживание лифтов (при их наличии) должны выполняться в соответствии с [43], ГОСТ Р 58495, ГОСТ 33984.1, специализированными организациями, имеющими в своем составе квалифицированных специалистов. Работы, связанные с уборкой лифтов, должны проводиться силами исполнителя.

6.8.2 Нормы времени и расценки связанные с обслуживанием лифтов в соответствии с приказом Госстроя России [44].

6.8.3 К основным видам работ можно отнести работы, приведенные в пунктах 10, 16, 17, 23 таблицы А.1, в том числе:

- работы по организации аварийного обслуживания и системы диспетчерского контроля, а так же обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта в соответствии с ГОСТ Р 56037;
- работы по организации и проведению осмотров, технического обслуживания и ремонта лифтов;
- работы по организации и проведению технического освидетельствования лифтов, в том числе после ремонта (замены элементов оборудования);
- работы по сухой и влажной уборке лифтовых площадок, холлов и кабин.

6.8.4 Состав работ не может быть меньше, чем это предусмотрено в пунктах 20, 22, 23 [6].

6.9 Сезонные работы

6.9.1 Весной (до окончания отопительного периода и (или) сразу после его окончания) и осенью (до начала отопительного сезона), проводятся осмотры имущества, по итогам которых определяется техническое состояние имущества и состав работ, обеспечивающих подготовку имущества к сезонной эксплуатации.

6.9.2 Сезонная эксплуатация подразделяется на весенне-летнюю и осенне-зимнюю эксплуатацию.

Примечание — Сезонные работы включаются в перечень работ или в план работ в зависимости от характера и объема выполняемых работ.

6.9.3 При определении перечня и графика сезонных работ необходимо учитывать требования и рекомендации указанные в инструкции по эксплуатации, записи в контрольных журналах, а также поступившие обращения (заявления, жалобы) потребителей.

6.9.4 Работы проводятся в соответствии с пунктом 2.1 [10], а также [4], [33] с учетом требований энергосбережения и энергоэффективности установленные в Федеральном законе № 261 [41] и Приказе Министерства регионального развития [45].

6.9.5 Оценка готовности многоквартирного дома и отдельных его частей, в том числе систем инженерно-технического обеспечения, к отопительному сезону осуществляется в соответствии с [46].

6.9.6 Рекомендованные виды работ приведены в пунктах 11, 13, 16, 19, 24 таблицы А.1.

6.9.7 Состав работ не может быть меньше, чем это предусмотрено в пунктах 2, 7, 13, 15—19, 24, 25 [6].

6.10 Работы по уборке и содержанию придомовой территории, сбору и вывозу твердых бытовых отходов

Работы по содержанию придомовой территории, объектов благоустройства и озеленения, спортивных и детских площадок, а также других строений, расположенных на придомовой территории, выполняются в соответствии с настоящим стандартом, а также ГОСТ Р 56195, с учетом требований установленных законодательством Российской Федерации, в том числе санитарно-эпидемиологическими требованиями в разделе II [14], [17], [19], [22].

Рекомендованные виды работ приведены в пунктах 7, 11, 12, 18 таблицы А.1.

Состав работ не может быть меньше, чем это предусмотрено в пунктах 25, 26 [6].

6.11 Работы по содержанию и ремонту фасада

6.11.1 Содержание фасада многоквартирного дома осуществляется в соответствии с инструкцией по эксплуатации с учетом требований установленных в своде правил СП 31-107 [47].

Примечание — С целью формирования единого архитектурного и эстетического восприятия и пространства, содержание фасада должно осуществляться с учетом требований и правил, установленных региональными органами власти или органами местного самоуправления на территории которого находится имущество.

6.11.2 Заказчик согласовывает соответствие проводимых работ с требованиями, установленными органами местного самоуправления, на землях которого расположен многоквартирный дом (если такие требования установлены).

6.11.3 На фасад многоквартирного дома должен быть составлен паспорт фасада, который является частью технической документации.

6.11.4 Полученные согласования (требования) должны быть включены в техническую документацию многоквартирного дома, при необходимости внесены изменения в инструкцию по эксплуатации и (или) в паспорт фасада дома.

6.11.5 Установка дополнительного оборудования, элементов и конструкций (кондиционеров, навесов, козырьков, элементов декора и др.) производится, на основании полученного разрешения и согласования с органами местного самоуправления, на землях которого расположен многоквартирный дом.

6.11.6 К основным видам работ можно отнести:

- установку указателей наименования улицы и номера дома, а также другой информации в соответствии с пунктом 3.5 Постановления Госстроя России № 170 [10];
- содержание стен (очистка, помывка ремонт штукатурки, панельных швов, утеплителя, облицовки, декоративных и иных деталей фасада, в том числе и его красочного слоя), в соответствии с пунктом 4.2 [10].

Соответствующие виды работ приведены в пункте 3 таблицы А.1.

Состав работ не может быть меньше, чем это предусмотрено в пункте 9 [6].

6.12 Работы диспетчерского и аварийно-ремонтного обслуживания

Исполнителю могут быть вменены обязанности по выполнению работ диспетчерского и (или) аварийно-ремонтного обслуживания, которые осуществляется в соответствии с ГОСТ Р 56037.

К основным видам работ можно отнести:

- организация работ в соответствии с пунктом 2.7 [10];
- перечень работ в соответствии с приведенным в пункте 23 таблицы А.1.;
- контроль за работой средств автоматики в соответствии с пунктом 2.2.4 [10];
- сроки устранения аварийных заявок в соответствии с приложением № 2 пункта 2.2.6 [10]:

Состав работ не может быть меньше, чем это предусмотрено в пунктах 22, 28 [6].

6.13 Выполнение предписаний контролирующих и надзорных органов

Предписания контролирующих и (или) надзорных органов, не оспоренные в соответствии с законодательством, должны исполняться в установленные сроки.

6.14 Работы в отношении имущества по энергосбережению и повышению энергетической эффективности

6.14.1 Содержание имущества должно быть организовано таким образом, чтобы обеспечивалось его соответствие требованиям энергетической эффективности в течение всего срока эксплуатации многоквартирного дома.

6.14.2 Работы и мероприятия, в отношении имущества по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, проводятся в соответствии с Федеральным законом № 261 [41], тепловая защита в соответствии со сводом правил [12], перечень работ должен определяться по итогам энергетических обследований, которые проводятся специализированными организациями, имеющими допуск на проведение соответствующих работ.

Примечание — Некоторые работы могут быть выбраны из рекомендованных в [45] перечне мероприятий, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению и повышению эффективности использования энергетических ресурсов.

6.14.3 При определении перечня сезонных работ также должны предусматриваться мероприятия по энергосбережению.

Примечание — В тех случаях, когда в многоквартирном доме, размер начислений на коммунальные услуги, в том числе на общедомовые нужды превышает установленные в регионе соответствующие нормативы потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, или когда у заказчика есть потребность в снижении затрат на коммунальные услуги, исполнитель может предложить, заказчику, заключить энергосервисный договор в соответствии с [39] и [48], условием которого должно быть снижение потребления коммунальных услуг в многоквартирном доме, в том числе на общедомовые нужды.

6.14.4 У исполнителя должны быть квалифицированные специалисты, обладающие опытом разработки программ и мероприятий по энергосбережению.

Примечание — Исполнитель может заключить договор с энергосервисной компанией.

6.15 Выполнение заявок и дополнительных работ

Заявки, поступающие от потребителей (собственников), должны фиксироваться службой исполнителя в соответствующих (контрольных) журналах (по форме приведенной в приложении № 5 [10] и выполняться в установленные сроки приведенные в приложении № 5 [10], а также настоящим стандартом и условиями договора.

Дополнительные работы определяются, как правило, после явлений стихийного характера, таких как ливни, ураганные ветры, обильные снегопады, наводнения и другие, вызывающие повреждения отдельных элементов зданий. А также при выявлении деформации конструкций и неисправностей в работе систем инженерно-технического обеспечения и оборудования, нарушающих условия их эксплуатации.

Необходимость проведения дополнительных работ может быть определена по итогам осмотра, а так же предписаниями контролирующих и надзорных органов, требованиями нормативно-правовых актов, вступивших в законную силу и другими обстоятельствами или требованиями.

Рекомендованные виды работ приведены в пункте 24 таблицы А.1.

7 Услуга текущего ремонта

7.1 Услуга текущего ремонта — одна из видов услуг входящих в состав содержания имущества, в ходе выполнения которой происходит поэтапное восстановление нормативного технического состояния имущества.

7.2 Определение перечня, работ текущего ремонта, должно проводиться в соответствии с ГОСТ Р 56038 и ГОСТ Р 56194 и утверждаться заказчиком по процедуре в соответствии с [1] и настоящим стандартом.

7.3 Решение о проведении текущего ремонта имущества, принимается заказчиком на Общем собрании собственников при утверждении плана работ, графика и стоимости работ текущего ремонта.

7.4 Порядок, время и ресурсы, с привлечением которых проводится текущий ремонт, определяет исполнитель с учетом требований [10], [33], [49], проведение строительно-ремонтных работ в соответствии с [50].

7.5 Рекомендованный перечень работ, относящихся к текущему ремонту, приведен в приложении № 7 [10].

7.6 По итогам проведения текущего ремонта, вносятся соответствующие изменения (дополнения) в инструкцию по эксплуатации.

8 Услуга капитального ремонта

8.1 Услуга капитального ремонта общего имущества одна из видов услуг входящих в состав содержания имущества, в ходе выполнения которой происходит восстановление нормативного технического состояния имущества.

8.2 Решение о проведении капитального ремонта, реконструкции (модернизации) и (или) перепланировки имущества, принимают собственники на Общем собрании собственников в соответствии с [1].

8.3 Необходимость (обоснованность) проведения капитального ремонта имущества определяется и устанавливается:

- законодательством Российской Федерации;
- технологическими требованиями, в том числе прописанными в инструкции по эксплуатации;
- предписаниями, выданными контролирующими и (или) надзорными органами;
- рекомендациями, сделанными по итогам осмотров;
- когда восстановление нормативного технического состояния многоквартирного дома или его частей невозможно достичь в процессе выполнения работ текущего содержания и (или) текущего ремонта.

Примечание — Собственники могут по своему усмотрению принять решение о необходимости и целесообразности проведения капитального ремонта имущества.

8.4 Организация и проведение капитального ремонта общего имущества осуществляется в соответствии с [1] и ГОСТ Р 56193.

9 Требования к исполнителю

Для выполнения работ содержания, исполнитель формирует службу (отдел, подразделение) назначает руководителя (главного инженера) такой службы.

Требования, предъявляемые к исполнителю:

- наличие у исполнителя квалифицированных специалистов;
- наличие у исполнителя правовой и технической литературы, справочников и документации приведенной в настоящем стандарте;
- наличие у исполнителя транспорта, техники (спецтехники) и другого необходимого для выполнения работ оборудования и приспособлений;
- умение организовать и выполнять работу в соответствии с требованиями установленными настоящим стандартом;
- умение выполнять работы своевременно в соответствии с утвержденным заказчиком графиком, планом работ, перечнем работ;
- умение работать с технической документацией;
- умение организовать и выполнять работу таким образом, чтобы показатели, параметры имущества и внутреннего микроклимата, установленные санитарно-эпидемиологическими требованиями и в технической документации не снижались и не ухудшались.

Исполнитель должен внедрять систему оценки и контроля качества и не реже одного раза в пять лет обеспечивать прохождение специалистами повышения квалификации.

Примечание — Профессиональными образовательными стандартами, может быть установлена иная периодичность прохождения повышения квалификации.

10 Показатели качества

Качество услуги характеризуются следующими показателями:

- своевременность и полнота выполнения работ содержания имущества в соответствии с утвержденным графиком, планом и перечнем работ;
- обеспечение технического состояния имущества в соответствии с заказом при оптимальном сочетании цена-качество;
- снижение количества аварийных ситуаций и неисправностей;
- обеспечение оценки и контроля качества выполняемых работ, применяемых технологий и материалов;
- обеспечение сохранности технической документации, пополнение и ее актуализация.

Примечание — Оценить результаты работ, на их соответствие сделанному заказу, можно использовав рейтинговую систему оценки устойчивости среды обитания СТО НОСТРОЙ 2.35.4—2011 [5].

11 Требования безопасности при проведении работ

11.1 Выполнение работ должно осуществляться таким способом, чтобы обеспечить безопасность жизни и здоровья людей, животных, окружающей среды и сохранность имущества.

11.2 При оказании услуг и выполнении работ должны соблюдаться требования безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе:

- к проведению работ — по [51], [52], [53];
- к пожарной безопасности — по ГОСТ 12.1.004;
- к уровню шума — по [54], [55], [56];
- к взрывобезопасности — по [26];
- к электробезопасности — по [57];
- к аттестации рабочих мест в соответствии с [58].

11.3 При использовании материалов, веществ и изделий, подлежащих обязательному подтверждению соответствия необходимо наличие соответствующих документов.

11.4 При проведении работ, должны быть установлены предупредительные знаки в соответствии с ГОСТ 12.4.026.

11.5 К выполнению работ допускаются лица, прошедшие обучение и инструктаж в соответствии с требованиями ГОСТ 12.0.004.

11.6 Исполнитель должен иметь в своем составе специалистов, прошедших обучение по охране труда, промышленной и пожарной безопасности, разработанную и внедренную систему проведения инструктажей по технике безопасности и контроля за их соблюдением и выполнением.

11.7 Расследование причин аварий осуществляется в соответствии с МДС 12—4.2000 [59].

12 Методы контроля

12.1 Для контроля качества работ содержания имущества применяются известные методики, такие как приведенные в СТО НОСТРОЙ 2.35.4—2011 [5], а так же следующие методы:

- визуальный контроль (отслеживая сроки выполнения работ, установленные в графиках, проверяя культуру обслуживания, в том числе на основании регулярных проверок контрольных журналов, которые ведут диспетчерские службы, осматривая имеющиеся у исполнителя помещения, применяемое оборудование, технику, проверяя наличие технической и иной документации и др.);
- инструментальный контроль (проверка соответствия выполненных работ требованиям, установленным в правилах по их выполнению);
- аналитический (анализ документации, журналов контроля и учета заявок и др.);
- социологический (рассмотрение жалоб, опрос потребителей, анкетирование др.)
- сравнительный анализ (на основании архивных документов, фотофиксации, актов, журналов заявок и отчетов, отслеживая изменение технического состояния имущества, удовлетворенности потребителей, повышения комфортности проживания и др.);

12.2 Для повышения качества выполнения работ (услуг) исполнителю необходимо:

- повышать квалификацию специалистов служб, направляя их на курсы повышения квалификации, мастер-классы, обеспечивать их участие в обучающих семинарах и др.;
- совершенствовать системы контроля, учета и управления;
- повышать техническое оснащение служб;
- проводить опросы и анкетирование потребителей, проживающих в многоквартирном доме, с целью определения удовлетворенности потребителей качеством выполнения работ (услуг), по итогам которых вносить изменения в работу служб и принимать меры к устранению недостатков;
- отслеживать изменения в нормативных документах и требованиях, обеспечивать исполнение требований действующего законодательства;
- сокращать сроки выполнения заявок поступающих от потребителей;
- обмениваться положительным опытом с организациями, оказывающими работы и услуги содержания;
- внедрять системы управления качеством на предприятии;
- проводить сертификацию специалистов и работ;
- внедрять в работе служб современные электронные программы.

13 Отчет и предложения исполнителя

13.1 Исполнитель, в соответствии с требованиями установленными настоящим стандартом, условиями договора, решениями заказчика и законодательства Российской Федерации:

- размещает информацию в сети интернет о результатах его деятельности по содержанию имущества;
- предоставляет, по запросу заказчика, информацию о ходе выполнения работ, связанных с содержанием имущества;
- отчитывается, не реже одного раза в год, перед заказчиком о проделанной работе за отчетный период и реальном состоянии имущества, переданного для его содержания, а также о состоянии технической документации на многоквартирный дом и работе, которая была проведена исполнителем по ее ведению, пополнению и актуализации.

13.2 В отчете должно быть указано, выполнение каких видов работ, вошедших в перечень работ, план работ, позволило эффективно поддерживать (восстановить) нормативное или работоспособное техническое состояние имущества, какие виды работ, по его мнению, необходимо включить/исключить из Перечня работ, Плана работ, изменить график их выполнения.

Примечания

1 Исполнитель готовит отчет в зависимости от требований, условий и вида договора содержания и (или) управления многоквартирным домом.

2 При подготовке отчета, исполнитель производит оценку эффективности выполненных работ, за отчетный период, используя рейтинговую систему оценки устойчивости среды обитания СТО НОСТРОЙ 2.35.4—2011 [5].

13.3 Исполнитель, в соответствии с [60], предоставляет органам местного самоуправления информацию о работах и услугах, выполняемых при осуществлении деятельности содержания имущества.

Примечание — Исполнитель согласовывает порядок предоставления информации органам местного самоуправления с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом.

Приложение А
(рекомендуемое)

Состав работ, выполнение которых обеспечивает оказание услуги содержания общего имущества многоквартирного дома

Таблица А.1 — Виды и состав работ

Виды работ	Состав работ
1 Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов	- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; - поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами; - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; - 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, защита стальных элементов от коррозии; - смена деревянных «стульев» или замена их на каменные или бетонные столбы; - смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов, фундаментных «стульев» под деревянными зданиями; - восстановление монолитности и прочности кладки фундаментов; - постановка на раствор отдельных ослабевших кирпичей в фундаментных стенах; - замена кирпичей облицовки и венцов; - восстановление отмостки вокруг здания и заделка трещин; - восстановление гидроизоляции фундамента и систем водоотведения
2 Работы, выполняемые в зданиях с подвалами	- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; - проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений; - организация мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; - ремонт отделки повреждений отделочного слоя цоколя; - контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них при необходимости их ремонт; - герметизация, и утепление вводов инженерных коммуникаций в подвальные помещения и технические подполья; - восстановление приямков, входов в подвалы; - восстановление уклона пола приямков; - ремонт отделки фундаментных стен со стороны подвальных помещений; - ремонт стен подвальных помещений; - устройство и ремонт вентиляционных продухов; - устройство металлических решеток на окна подвальных помещений, козырьков над входами в подвал; - заделка продухов в цоколе здания (на зимний период) и открытие (весной); - оборудование продухов жалюзийными решетками, сетками
3 Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен внутренней отделки и фасада	- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации в том числе: - несанкционированного изменения конструктивного решения; - признаков потери несущей способности;

Продолжение таблицы А.1

Виды работ	Состав работ
	- наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих от стен устройств; - герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей; - частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков межбалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок); - восстановление засыпки и стяжки; - антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций; - заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях; - заделка отверстий, гнезд, борозд; - восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов; - очистка, промывка фасадов, лоджий и балконов зданий; - 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; - выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; - отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки) и ремонт в т. ч. утеплителя; - разделка и заделка неплотностей в сборных и монолитных бетонных фундаментных стен; - установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями; - выявление причин деформации; - контроль состояния и восстановление металлических закладных деталей; - усиление или перекладка кладки, ремонт облицовки - заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен; - заделка трещин и выбоин или ремонт обшивки местами (или отделки или облицовки), конопатка швов местами, укрепление отдельных досок или реек, замена пораженных гнилью элементов на наружной поверхности; - выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; - контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т. д.); - выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; - контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); - проведение восстановительных работ; - вскрытие и просушка элементов деревянных конструкций; - рыхление, досыпка или смена обмазки; смена негодной засыпки или ее очистка; антисептирование древесины; - противопожарная защита деревянных конструкций; - замена нижней обвязки и части щитов местами, укрепление связей между щитами; - замена отдельных досок, ремонт обшивки и штукатурки; - замена окладного венца и местами отдельных венцов у карниза и под оконными проемами, ремонт обшивки или штукатурки;

Продолжение таблицы А.1

Виды работ	Состав работ
	- замена деревянных элементов, поврежденных дереворазрушающими грибками и жуками-точильщиками; - смена изношенных сжимов бревенчатых и брусчатых стен; - замена деревянных элементов, имеющих конструктивные нарушения; - утепление стен; - выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; - выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибками и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен; - удаление элементов декора, представляющих опасность; усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок; - заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.; - выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; - заделка трещин, перекладка участков плитных перегородок; - проверка звукоизоляции и огнезащиты; - снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, указателей и других элементов визуальной информации; - проверка состояния внутренней отделки. - ремонт стен, откосов штукатурки, покраска, побелка; - проведение восстановительных работ
4 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий	- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; - выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; - выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит по высоте одна относительно другой, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следы протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетон. настила; - выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов; - выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями; - устройство карниза у потолков чердачных и междуэтажных перекрытий; вскрытие пола с утеплением концов настила; - частичная замена наката, усиление балок - ремонт и усиление балок перекрытий; - проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов); - проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); - проведение восстановительных работ

Продолжение таблицы А.1

Виды работ	Состав работ
5 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов	- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; - контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; - выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами; - выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибками и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками; - контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; - проведение восстановительных работ
6 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей)	- контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; - выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; - выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий; - выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания; - проведение восстановительных работ
7 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш	- проверка кровли на отсутствие протечек; - проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; - выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; - проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на крышах; - проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; - контроль состояния и ремонт оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; - осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; - проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; - проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

Продолжение таблицы А.1

Виды работ	Состав работ
	- проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях; - проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; - удаление снега и наледи с кровель; - осмотры кровли и ее элементов, укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета; - проверка состояния и восстановление крепления защитных металлических фартуков, защитного слоя на рулонных кровлях из битумно-полимерных материалов, изоляции у мест примыкания к выступающим конструкциям и инженерному оборудованию, а также состояние всего кровельного ковра (наличие пробоин, вздутий, отслоений и т. п.); - укрепление защитной решетки водоприемной воронки; - прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока; - прочистка внутреннего водостока от засорения; - осмотр, прочистка системы водоотведения; - укрепление водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком; - проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале; - восстановление проектного температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; - ревизия и восстановление вентиляционных устройств (коньковых и карнизных продухов и слуховых окон); - восстановление по периметру чердачного помещения дополнительного слоя теплоизоляции или скоса из теплоизоляционного материала, а также восстановление требуемых свойств основного теплоизоляционного слоя; - установка отражательных козырьков и жалюзийных решеток (для продухов — металлических сеток); - усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки; - все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаков и зонтов над трубами и пр. Снятие старого покрытия. Расчистка основания. Укладка нового покрытия на мастике с предварительным разогреванием ее; - окраска металлической кровли и ее отдельных частей; - снятие труб с коленами и воронками. Выправка помятых мест частей труб и креплений. Навеска труб с креплением к ухватам проволокой или хомутами. Замена части ухватов и пробок, замена водосточных труб; - ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии завода-изготовителя; - замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления, снегозадержателей; - восстановление и устройство переходов на чердаке через трубы отопления, вентиляционные короба; - 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; - закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак; - антисептирование и антипирирование деревянных конструкций

Продолжение таблицы А.1

Виды работ	Состав работ
8 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц	- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; - выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; - выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; - выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами; - проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам; - проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами; - заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок; - проведение восстановительных работ
9 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений	- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу; - установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях; - осмотр, укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях; - осмотр, установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях; - осмотр, закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки; - смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений; - восстановление, ремонт дверных и оконных откосов; - осмотр, утепление оконных и дверных проемов
10 Работы, выполняемые в целях выполнения санитарно-гигиенических и санитарно-эпидемиологических требований	- проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме; - дезинфекция септиков, дворовых туалетов; - влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; - сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; - еженедельное влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа; - ежедневное влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов; - ежедневное мытье пола кабины лифта; - ежемесячное мытье лестничных площадок и маршей; - уборка подвальных помещений и приямков; - проверка температурно-влажностного режима, проветривание помещений; - ежегодное (весной) мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков

Продолжение таблицы А.1

Виды работ	Состав работ
11 Работы по содержанию земельного участка, элементов озеленения и благоустройства	- укрепление флагодержателей, указателей улиц, номер дома и других вывесок; - вывеска и снятие флагов; - протирка указателей; - закрытие и раскрытие продухов; - установка и окраска урн; - ремонт, окраска решетчатых ограждений, ворот; - плановая уборка*: сбор травы, листьев, веток; - дополнительная** уборка: сбор травы, листьев, веток; - агротехнические мероприятия по уходу за зелеными насаждениями; - проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам, восстановление планировки около здания; - осмотр, подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских, спортивных и иных площадок, беседок, навесов, завоз песка; - лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей замена/ремонт отдельных ступеней, проступей, подступенков; - устройство плитки; - частичная замена/ремонт и укрепление металлических и/или деревянных перил, окраска; - 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; - восстановление организованного отвода воды с балконов, лоджий, козырьков; - устройство сливов над подъездами; - устройство, ремонт пандусов; - плановая уборка: очистка урн от мусора; - дополнительная уборка очистка урн от мусора; - ремонт забора, калитки, ворот, внутридомовых сооружений; - очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда; - плановая уборка: уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд; - дополнительная уборка: уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд; - плановая уборка: уборка снега с тротуаров и дорог; - дополнительная уборка: уборка снега с тротуаров и дорог при наличии колейности выше 5 см; - плановая уборка: сдвижка и подметание снега на тротуарах и крылечках при снегопаде; - дополнительная уборка: сдвижка и подметание снега и наледи на тротуарах и крылечках при снегопаде; - вывоз снега; - плановая уборка: посыпка территории противогололедными составами и материалами; - дополнительная уборка: посыпка территории противогололедными составами и материалами; - подрезка деревьев и кустов (кол-во деревьев____ кустов ____ м/п); - плановая уборка: подметание территории; - дополнительная уборка: подметание территории; - плановая уборка: уборка и поливка газонов; - дополнительная уборка: уборка и поливка газонов; - сезонное выкашивание газонов

Продолжение таблицы А.1

Виды работ	Состав работ
12 Работы, связанные со сбором и вывозом мусора и твердых бытовых отходов (ТБО)	- работы по сбору и вывозу ТБО; - плановая и дополнительная уборка: уборка контейнерных площадок (ежедневная); - вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории; - вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории; - организация мест для накопления ртутных ламп сбор отходов I—IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов
13 Работы выполняемые в целях надлежащего содержания системы теплоснабжения	- контроль параметров тепловой энергии, теплоносителя и воды (давления, температуры, химико-физиологического состава) поставляемых от ресурсоснабжающей организации; - проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); - контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т. п.); - восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т. п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; - контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; - гидравлические испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов (ИТП); - работы по очистке теплообменного оборудования удаление накипно-коррозионных отложений и очистка грязевиков воздухосборников и др.; - проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения; - осмотр, уплотнение мест соединений (ремонт, при необходимости замена) запорной арматуры; - осмотр системы теплоснабжения после окончания отопительного сезона, формирование и выполнение плана работ по подготовке МКД к новому отопительному сезону в соответствии с Приказом Минэнерго России N 103 [46]; - подготовка системы отопления к новому отопительному сезону (промывка, ремонт и др.), формирование (заполнение) по итогам выполнения работ по подготовке МКД к новому отопительному сезону паспорта готовности системы отопления; - обслуживание и ремонт оборудования, теплообменных аппаратов, запорной арматуры, регулирующей и автоматической аппаратуры и др.; - утепление элементов ИТП; - составление и ведение Паспорта ИТП, принципиальной схемы ИТП; - осмотр внутридомовой системы отопления и оборудования, определение перечня и объема ремонтных работ при подготовке к новому отопительному сезону; - ремонт (замена) отдельных участков трубопроводов, стояков, лежаков, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры; - ремонт (замена) системы отопления; - установка (при необходимости) воздушных кранов; - утепление труб, приборов, расширительных баков; - перекладка, обмуровка котлов, дутьевых каналов, боровов, дымовых труб в котельной;

Продолжение таблицы А.1

Виды работ	Состав работ
	- смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников; - замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности; - ремонт/поверка общедомовых приборов учета теплоснабжения; - восстановление разрушенной тепловой изоляции; - консервация и расконсервация внутридомовой системы теплоснабжения в межотопительный сезон; - слив воды и наполнение водой системы отопления (при необходимости); - ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках; - опрессовка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и/или гидропневматическим способом (Раздел 9 Приказа Госстроя России № 115 [34]); - разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению Приказом Минэнерго России № 103 [46]; - организация и выполнение работ в рамках подготовки МКД к отопительному сезону (Составление перечня работ и выполнение таких работ, составление Паспорта готовности МКД к отопительному периоду) в соответствии с Приказом Минэнерго России N 103 [46]
14 Работы выполняемые в целях надлежащего содержания систем холодного и горячего водоснабжения	- контроль параметров воды (давления и химико-физиологический состав) поставляемых от ресурсоснабжающей организации; - промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; - очистка и промывка водонапорных баков; - ремонт, замена теплообменников, бойлеров; - замена отдельных участков трубопроводов водопровода; - замена системы водоснабжения; - промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений; -осмотр, смена прокладок, ремонт сгонов, соединений и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических подпольях, помещениях, бойлерных; - ремонт и поверка общедомового прибора учета; - устранение неисправностей по заявкам жильцов в местах общего пользования; - осмотр, обследование, обслуживание систем водоснабжения и оборудования, устранение протечек в системе горячего и холодного водоснабжения; - временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках; - консервация и расконсервация поливочной системы; - замена внутренних пожарных кранов; - ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности; - утепление трубопроводов в технических подпольях, чердачных/технических помещениях
15 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем канализации и водоотведения	- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; - проверка исправности канализационной вытяжки; - осмотр, прочистка канализационных стояков и внутридомовых лежаков; - проветривание канализационных колодцев; - осмотр, прочистка люков и закрытие крышек канализационных колодцев; - замена отдельных участков канализации; - прочистка дворовой канализационной сети до первого колодца; - осмотр, устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных; - осмотр, обслуживание существующих систем дренажей вокруг здания; - проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов; - очистка систем дренажей; - выполнение работ по заявкам собственников

Продолжение таблицы А.1

Виды работ	Состав работ
16 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования	- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; - проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; - техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; - контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации; - осмотр, замена перегоревших электроламп в местах общего пользования; - проведение осмотров и обслуживания электросетей и электрооборудования в период подготовки к сезонной эксплуатации (весенне-летний и осенне-зимний периоды), а также осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения, осмотр, укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки, уличного освещения; - осмотр, обслуживание, прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах; - ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов; - замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки); - замена светильников и (или) датчиков движения; - замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов; - замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений и придомовых территорий; - осмотр, проверка заземления электрокабелей, проверка заземления оборудования; - замеры сопротивления изоляции проводов; - замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир (кроме мест общего пользования коммунальных квартир); - замена распределительных шкафов, рубильников; - замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания; - установка и поверка общедомовых электрических приборов учета; - устранение неисправностей по заявкам жильцов
17 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов)	- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); - обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования; - определение и устранение неисправностей в цепях освещения, сигнализации и управления приводом лифтов; - проверка состояния изоляции и измерение величины ее сопротивления в электродвигателях, трансформаторах, в кабельных сетях и цепях систем управления; - разборка и сборка механических и автоматических замков, затворов, концевых выключателей, этажных переключателей, кнопочных и вызывных аппаратов; - подготовка лифта к техническому освидетельствованию инспектором Госгортехнадзора

Продолжение таблицы А.1

Виды работ	Состав работ
18 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов	- проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода; - удаление мусора из мусороприемных камер; - уборка мусороприемных камер; - уборка вокруг загрузочных клапанов мусоропроводов; - мойка сменных мусоросборников; - мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода; - дезинфекция мусоросборников; - устранение засорений; - устранение неисправностей по заявкам жильцов
19 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции, кондиционирования и дымоудаления	- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; - контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; - проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; - устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; - проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения; - контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; - сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; - смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер; - антикоррозийная окраска вытяжных каналов, труб, поддона и дефлекторов; - текущий ремонт оборудования или элементов системы вентиляции и (или) системы дымоудаления; - контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; - проведение восстановительных работ
20 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов	- определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов; - устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов); - очистка от сажи дымоходов и труб печей; - устранение завалов в дымовых каналах
21 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем газоснабжения	- организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов; - организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений; - замена неисправных участков; - ремонт/поверка общедомовых газовых приборов учета; - организация проведения работ по устранению неисправностей
22 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем пожарной безопасности	- осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты; - организация технического обслуживания и ремонта систем пожарной безопасности; - организация и проведение ремонтных работ по поддержанию их работоспособности

Окончание таблицы А.1

Виды работ	Состав работ
23 Работы аварийно-ремонтного и диспетчерского обслуживания:	а) водопровод, канализация, горячее водоснабжение: - ремонт и замена сгонов на трубопроводе; - установка бандажей на трубопроводе; - смена небольших участков трубопровода (до 2 м); - ликвидация засора канализации внутри строения; - ликвидация засора канализационных труб «лежаков» до первого колодца; - заделка свищей и зачеканка раструбов; - замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи; - выполнение сварочных/ремонтных работ при ремонте или замене трубопровода; б) центральное отопление: - ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры; - ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов; - ремонт и замена сгонов на трубопроводе; - смена небольших участков трубопровода (до 2 м); - выполнение сварочных/ремонтных работ при ремонте или замене участков трубопровода; в) электроснабжение: - восстановление неисправных участков электрической сети; - замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах; - ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей; - ремонт системы наружного освещения, ворот, калитки, видеонаблюдения; - замена плавких вставок в электрощитах; г) лифты - организация работы аварийно-ремонтного и диспетчерского обслуживания, обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; д) сопутствующие работы при ликвидации аварий: - ремонт кровли; - отрывка траншей; - вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами; - откачка воды из подвала; - отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности
24 Дополнительные работы	-работы, связанные с содержанием детской, спортивной и иных площадок расположенных на придомовой территории; - осмотр и обслуживание системы видеонаблюдения; - осмотр и обслуживание ворот, шлагбаума, калитки в т. ч. автоматических; - проведение экспертиз, обследований (ограждающих конструкций, навесов, козырьков, фундамента, инженерных систем и коммуникаций и др.); - проведение энергоаудита, разработка мер энергосбережения и повышения энергоэффективности; - восстановление проектно-сметной документации (копию проектной документации) и исполнительных чертежей на многоквартирный дом; - составление схем внутридомовых сетей инженерно-технического обеспечения и систем инженерно-технического обеспечения; - составление и ведение паспорта фасада дома; - восстановление, ведение и актуализация технического паспорта МКД; - ведение, восстановление паспорта лифтового хозяйства; - изготовление, восстановление исполнительных чертежей, схем, в т. ч. контуров заземления (для зданий, имеющих заземление)

Приложение Б
(рекомендуемое)

Форма акта, подтверждающего факт изменения заказчиком объема, периодичности выполнения работ или их стоимости (цены)

Акт

подтверждения факта изменения заказчиком _____

_____

(указывается, что именно было изменено: объем, периодичность выполнения работ или их цена)

выполнения работ содержания имущества расположенного по адресу:

_____ .

Решение об изменении было принято _____

_____

(указывается кто, какой орган (правление, Общее собрание и т. д.) принял решение об изменении (снижении) стоимости работ)

Настоящий акт составлен представителем заказчика _____

_____

(указывается ФИО, должность и полномочия)

и представителем исполнителя _____

_____

(указывается ФИО, должность и полномочия)

№ п/п	Наименование работ	Стоимость работ, определенная в соответствии с п. 5.4 и 5.5 ГОСТ Р 56038	График выполнения работ исходя из расчета их стоимости	Обоснование изменения стоимости работ	Стоимость работ после ее изменения заказчиком	График выполнения работ после изменения заказчиком стоимости работ
1	2	3	4		5	6

В результате изменения объема и (или) периодичности выполнения работ произойдет: _____

_____

указываются последствия, которые могут произойти в результате таких изменений (увеличится срок восстановления до нормативного или работоспособного технического состояния имущества, или ухудшится, но не ниже установленных законодательством Российской Федерации, санитарно-гигиеническое состояние мест общего пользования и др.)

_____ .

От стороны исполнителя

_____
(подпись)

«___» _____ 20__ г.

М.П.

От стороны заказчика

_____
(подпись)

«___» _____ 20__ г.

М.П.

Библиография

[1] Жилищный кодекс Российской Федерации

[2] Градостроительный кодекс Российской Федерации

[3] Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»

[4] Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»

[5] СТО НОСТРОЙ 2.35.4—2011 «Зеленое строительство». Здания жилые и общественные. Рейтинговая система оценки устойчивости среды обитания

[6] Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»

[7] Постановление Минтруда России от 24.06.1996 № 38 «Нормы обслуживания для рабочих, занятых на работах по санитарному содержанию домовладений, утвержденные»

[8] Приказ Госстроя России от 09.12.1999 № 139 «Об утверждении Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда»

[9] Приказ Госстроя России от 22.08.2000 № 191 «Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда» Части 1.2.3

[10] Постановление Госстроя России от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»

[11] Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»

[12] СП 50.13330.2012 Свод правил. Тепловая защита зданий

[13] СП 60.13330.2012 Свод правил. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха

[14] СанПиН 2.1.2.2645-10 Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы

[15] СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 (вместе с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01. 2.2.1/2.1.1 Проектирование, строительство, реконструкция и эксплуатация предприятий, планировка и застройка населенных мест. Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий. Санитарные правила и нормы

[16] Постановление Правительства РФ от 20.07.2011 № 602 «Об утверждении требований к осветительным устройствам и электрическим лампам, используемым в цепях переменного тока в целях освещения»

[17] Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»

[18] СанПиН 4723-88 Санитарные правила устройства и эксплуатации систем централизованного горячего водоснабжения

[19] СанПиН 983-72 Санитарные правила устройства и содержания общественных уборных

[20] СанПиН 2.1.4.2496-09 (вместе с СанПиН 2.1.4.2496-09. Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения. Изменение к СанПиН 2.1.4.1074-01. Санитарно-эпидемиологические правила и нормы)

[21] СанПиН 2.1.4.1074-01 (Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 26.09.2001 № 24) СанПиН 2.1.4.559-96 Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества

[22] СанПиН 4690-88 Санитарные правила содержания территории населенных мест

[23] СП 3.5.3.1129-02 Дератизация. Санитарно-эпидемиологические требования к проведению дератизации. Санитарно-эпидемиологические правила

[24] СП 3.5.1378-03 Дезинфектология. Санитарно-эпидемиологические требования к организации и осуществлению дезинфекционной деятельности

[25] Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»

[26] Постановление Правительства РФ от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования (вместе с «Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению»)

[27] СП 7.13130.2013 Отопление, вентиляция и кондиционирование. Требования пожарной безопасности

[28] Постановление Правительства РФ от 25.04.2012 № 390 «О противопожарном режиме» (вместе с «Правилами противопожарного режима в Российской Федерации»)

[29] СНиП 21-01-97 Пожарная безопасность зданий и сооружений

[30] СП 8.13130.2009 Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности

[31] Приказ Минэнерго России от 13.01.2003 № 6 Об утверждении Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей

[32] СП 31-114—2004 Правила проектирования жилых и общественных зданий для строительства в сейсмических районах
[33] ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения
[34] Приказ Минэнерго России от 24 марта 2003 г. № 115 «Об утверждении правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок»
[35] Приказ Минпромторга России от 21.01.2011 № 57 «Об утверждении методических рекомендаций по техническим требованиям к системам и приборам учета воды, газа, тепловой энергии, электрической энергии»
[36] Постановление Правительства РФ от 04.09.2013 № 776 «Об утверждении Правил организации коммерческого учета воды, сточных вод»
[37] Федеральный закон от 26.06.2008 № 102-ФЗ Об обеспечении единства измерений
[38] Постановление Правительства РФ от 18.11.2013 № 1034 «О коммерческом учете тепловой энергии, теплоносителя»
[39] Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг заказчикам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»
[40] Приказ Минпромторга России от 21.01.2011 № 57 «Об утверждении методических рекомендаций по техническим требованиям к системам и приборам учета воды, газа, тепловой энергии, электрической энергии»
[41] Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
[42] Приказ Министерства регионального развития РФ от 01.06.2007 № 45 «Об утверждении Положения о разработке, передаче, пользовании и хранении Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома»
[43] Технический регламент Таможенного союза. «Безопасность лифтов», (ТР ТС 011/2011) решение Комиссии Таможенного союза № 824 от 18.10.2011
[44] Приказ Госстроя России от 11.07.1997 № 17-43 «Об утверждении норм времени и расценок на ремонт, модернизацию и техническое обслуживание лифтов»
[45] Приказ Министерства регионального развития РФ от 02.09.2010 № 394 «Об утверждении Примерной формы перечня мероприятий для многоквартирного дома (группы многоквартирных домов) как в отношении общего имущества заказчиков помещений в многоквартирном доме, так и в отношении помещений в многоквартирном доме, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению и повышению эффективности использования энергетических ресурсов»
[46] Приказ Минэнерго России от 12.03.2013 № 103 «Об утверждении Правил оценки готовности к отопительному периоду»
[47] СП 31-107-2004 Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий
[48] Приказ Министерства регионального развития РФ от 27.06.2012 № 252 «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме»
[49] Приказ Министерства регионального развития РФ от 30 декабря 2009 г. № 624 «Об утверждении перечня работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства»
[50] СП 48.13330.2011. Свод правил. Организация строительства.
[51] ВСН 48–86(р) Правила безопасности при проведении обследований жилых зданий для проектирования капитального ремонта
[52] СНиП 12-03-2001 Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования
[53] СНиП 12-04-2002 Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство
[54] СН 2.2.4/2.1.8.566-96 Производственная вибрация, вибрация в помещениях жилых и общественных зданий
[55] СН 2.2.4/2.1.8.562-96 Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки
[56] СН 2.2.4/2.1.8.583-96 Инфразвук на рабочих местах, в жилых и общественных помещениях и на территории жилой застройки
[57] ПОТ Р М-016-2001 РД 153-34.0-03.150-00 Межотраслевые Правила по охране труда (Правила безопасности) при эксплуатации электроустановок
[58] СП 12-133-2000 Безопасность труда в строительстве. Положение о порядке аттестации рабочих мест по условиям труда в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве
[59] МДС 12-4.2000 Положение о порядке расследования причин аварий зданий и сооружений, их частей и конструктивных элементов на территории Российской Федерации
[60] Постановление Правительства РФ от 28.12.2012 № 1468 «О порядке предоставления органам местного самоуправления информации лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и (или) оказывающими коммунальные услуги в многоквартирных и жилых домах либо услуги (работы) по содержанию и ремонту общего имущества заказчиков помещений в многоквартирных домах» (вместе с «Правилами предоставления органам местного самоуправления информации лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и (или) оказывающими коммунальные услуги»)

УДК 693.9:006.354 ОКС 03.080.30

Ключевые слова: многоквартирный дом, содержание многоквартирного дома, выполнение работ (видов услуг), квалифицированный специалист, объем выполняемых работ, периодичность выполнения работ

Редактор переиздания *Е.В. Зубарева*
Технический редактор *В.Н. Прусакова*
Корректор *И.А. Королева*
Компьютерная верстка *Е.О. Асташина*

Сдано в набор 27.02.2020. Подписано в печать 05.06.2020. Формат 60×84 1/8. Гарнитура Ариал.
Усл. печ. л. 4,18. Уч.-изд. л. 3,89.
Подготовлено на основе электронной версии, предоставленной разработчиком стандарта

Создано в единичном исполнении во ФГУП «СТАНДАРТИНФОРМ» для комплектования Федерального информационного фонда стандартов, 117418 Москва, Нахимовский пр-т, д. 31, к. 2.
gost.e-ecolog.ru sbinfo.ru

gost.e-ecolog.ru