Муниципальное образование «Бирофельдское сельское поселение»

Биробиджанского муниципального района

Еврейской автономной области

АДМИНИСТРАЦИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

--.05.2022 №

с. Бирофельд

Об определении управляющей организации, временно исполняющей обязанности по управлению многоквартирными домами

В целях недопущения нарушений прав граждан, проживающих в многоквартирных домах на территории Бирофельдского сельского поселения, руководствуясь п. 17 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлением администрации Бирофельдского поселения от --.05.2022 № -- «Об утверждении перечня управляющих организаций для управления многоквартирным домом, расположенным на территории Бирофельдского сельского поселения, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован»

1. Определить Государственное предприятие Еврейской автономной области «Облэнергоремонт плюс» (ИНН 7901547930, ОГРН № 1167901051603) управляющей организацией для осуществления управления многоквартирными домами, согласно адресному списку многоквартирных домов (Приложение 1).

2. Государственному предприятию Еврейской автономной области «Облэнергоремонт плюс» до проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Бирофельдского сельского поселения осуществлять управление многоквартирными домами, согласно адресному списку многоквартирных домов (Приложение 1).

3. Определить перечень работ и услуг, выполняемый управляющей организацией, по управлению, содержанию и ремонту общего имущества дома, согласно Приложения № 2 к настоящему распоряжению.

4. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

5. Опубликовать настоящее распоряжение в Информационном бюллетене Бирофельдского сельского поселения Биробиджанского муниципального района Еврейской автономной области.

6. Настоящее распоряжение вступает в силу со дня его подписания.

Заместитель главы администрации

сельского поселения Т.А. Васильева

Приложение 1

к распоряжению администрации

от --.05.2022 № --

Перечень многоквартирных домов, в отношении которых собственниками

помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления такими

домами или выбранный способ управления не реализован, не определена

управляющая организация

|  |  |
| --- | --- |
| **№ п/п** | **адрес:** |
| 1 | 2 |
| **село Бирофельд** | |
| 1 | ул. Центральная, дом № 2 |
| 2 | ул. Центральная, дом № 4 |
| 3 | ул. Центральная, дом № 6 |
| 4 | ул. Центральная, дом № 8 |
| 5 | ул. Центральная, дом № 10 |
| 6 | ул. Центральная, дом № 12 |
| 7 | ул. Центральная, дом № 14 |
| 8 | ул. Совхозная, дом № 1 |
| 9 | ул. Совхозная, дом № 3 |
| 10 | ул. Совхозная, дом № 5 |

Приложение 2

к распоряжению администрации

от --.05.2022 № --

**Перечень работ и услуг по управлению, содержанию**

**и ремонту общего имущества дома**

**Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом:**

1.1. Проведение технической инвентаризации дома, хранение технической документации по многоквартирному дому, а также иной документации по многоквартирному дому.

1.2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством и объемом выполненных работ, их приемка.

1.3. Заключение договоров поставки коммунальных ресурсов.

1.4. Начисление и сбор платы за управление, содержание и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, за коммунальные услуги, ведение лицевых счетов Собственников, взыскание на основаниях и в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором, задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, работа с неплательщиками, проведение перерасчетов.

1.5. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг, представление и отстаивание интересов Собственников перед ресурсоснабжающими организациями.

1.6. На основании решений общего собрания Собственников многоквартирного дома и действующих правил использования общего имущества многоквартирного дома определение порядка использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Представление разъяснений Собственникам и проживающим лицам о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом в многоквартирном доме.

1.7. Прием, рассмотрение и представление документов в органы регистрационного учета для регистрации по месту жительства или по месту пребывания, в том числе выдача различных справок и других документов, сведений.

**Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома:**

Текущий контроль состояния общего имущества многоквартирного дома, в том числе фундаментов, подвалов, стен, перекрытий и покрытий, балок (ригелей), крыш, лестниц, фасадов, перегородок, внутренней отделки, полов, дверных и оконных заполнений, вентиляции индивидуальных тепловых пунктов, систем водоснабжения, отопления, водоотведения, теплоснабжения, электрооборудования, содержания лифтов (в соответствии с Постановлением Правительства от 03.04.2013 №290), в том числе:

2.1*. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов:*

2.1.1. Устранение незначительных неисправностей (смена прокладок, устранение засоров, промывка канализации, набивка сальников и прочее) в общедомовых системах водопровода и канализации, включая первое отключающее устройство, расположенное на ответвлении от стояков.

2.1.2 Регулировка и наладка системы центрального отопления. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).

2.1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электролампочек, мелкий ремонт электропроводки и др.).

2.1.4. Прочистка канализационного стояка и лежака, ежегодная прочистка пристенной дренажной канализации, включая очистку колодцев и промывку системы

2.1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

2.1.6. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.

2.1.7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов в местах общего пользования.

2.1.8. Очистка подвалов и чердаков от мусора.

2.1.9. Проверка целостности и, при необходимости, восстановление запорных устройств на подвалах, мусорокамерах, чердаках, технических помещениях и пр. дверей.

2.1.10. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.

2.1.11. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.

2.1.12. Удаление с крыш домов, с козырьков подъездов снега и наледей.

2.1.13 Постановка доводчиков пружин, упоров, обслуживание домофонного оборудования.

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

2.2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2.2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

2.2.3. Консервация системы центрального отопления.

2.2.4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

2.2.5. Ремонт просевших отмосток.

2.3. *Работы, выполняемые при подготовке жилых здании к эксплуатации в осенне-зимний период:*

2.3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.

2.3.2. Утепление трубопроводов в подвальных помещениях.

2.3.3. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.  
2.3.4. Утепление и прочистка вентиляционных каналов.

2.3.5. Консервация поливочных систем.

2.3.6. Проверка состояния продухов в цоколях здания и их утепление.

2.3.7. Ремонт и укрепление входных дверей в подъезд.

*2.4. Работы по уборке и очистке придомовой территории и мест общего пользования*

2.4.1. Уборка мест общего пользования. Влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей. Обметание пыли с потолков, влажная протирка стен, дверей, подоконников, перил, оконных ограждений, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств, почтовых ящиков. Очистка металлической решетки и приямка, уборка площадки перед входом в подъезд.

2.4.2. Уборка придомовой территории, уход за зелеными насаждениями, включая дворовую территорию, а также территорию в границах земельного участка и расположенную вне границ земельного участка площадку для сбора твердых бытовых отходов в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами, в том числе решением Собрания депутатов муниципального образования «Бирофельдское сельское поселение» от 13.04.2018 № 401 «Об утверждении Правил благоустройства «Формирование комфортной городской среды» на территории муниципального образования «Бирофельдское сельское поселение» Биробиджанского муниципального района Еврейской автономной области».

2.4.5. Удаление бытового мусора из здания и его вывоз.

2.4.6. Очистка кровли от мусора, грязи и листьев.

2.4.7. Окашивание травы на придомовой территории.

**Перечень работ по текущему ремонту общего имущества жилого дома**

3.1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление повреждённых участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

3.2. Герметизация стыков (межпанельных швов), заделка и восстановление архитектурных элементов.

3.3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.

3.4. Осмолка рулонной кровли с частичной заменой отдельных участков, устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных кровель. Ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

3.5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.

3.6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов крылец (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

3.7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.

3.8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).

3.9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления. Смена отдельных участков трубопроводов, секций, отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры, относящихся к общедомовому имуществу. Установка (при необходимости) воздушных кранов. Утепление вновь проложенных трубопроводов, приборов, расширительных баков, пандусов.

3.10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях). Смена отдельных участков трубопроводов, уплотнение соединений, устранение течи, укрепление и утепление вновь проложенных трубопроводов, гидравлическое испытание системы. Смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей, моек, раковин, умывальников, унитазов, ванн, запорной арматуры в местах общего пользования, включая первое отключающее устройство, расположенное на ответвлении от стояков.

3.11. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учёта электрической энергии, расположенных в местах общего пользования). 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. Замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир.

3.12. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.

3.13. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочные устройств мусоропроводов, крышек клапанов.

3.14. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха, в границах земельного участка принадлежащего Собственникам помещений МКД, а также площадок и навесов для контейнеров-мусоросборщиков, предназначенных для обслуживания дома.

3.15. Аварийно-диспетчерское обслуживание. Время выезда аварийной бригады по заявкам, требующим немедленного реагирования (аварии инженерных систем дома, создающих угрозы жизни, здоровью граждан, уничтожения или повреждения имущества) в течение 5 минут с момента поступления заявки. Местонахождение аварийной службы должно обеспечивать возможность прибытия к месту аварии в течение 40 минут с момента получения заявки.

3.16. Поддержание в нормальном состоянии гидроизоляционной защиты пола технического этажа.