

Комплексные мероприятия по уходу и основные определения, связанные с недвижимостью

При организации ухода за недвижимостью руководствуются описанием эстонского стандарта EVS 807:2004 “Деятельность по обеспечению ухода за недвижимостью:

	Название комплексного мероприятия	Сокращения
100	Управление недвижимостью	Управление
200	Техническое обслуживание строений и техносооружений	Технообслуживание
300	Работы по благоустройству на территории и в здании	Работы по благоустройству
400	Осуществление строительных, ремонтных работ и реконструкция	Ремонтные работы
500	Выполнение обязанностей владельца недвижимости	Обязанности владельца
600	Обеспечение энерго-, водо- и телекоммуникационных услуг	Коммунальные услуги
700	Оказание вспомогательных услуг (подсобных услуг)	Вспомогательные услуги

Управление недвижимостью (100) это основывающаяся на юридическом праве или выходящая из договорных обязательств ответственность за продолжительное существование недвижимости через обеспечение физического, юридического и экономического сохранения управляемой недвижимости путем управления и описания (документирования) процессов, связанных с использованием недвижимостью.

Техническое обслуживание строений и технических систем (200) является регулярным комплексом работ с регламентированным содержанием (описанием работ) с целью сохранить и/или восстановить находящиеся на грунте строения (здания и их конструкции, а также расположенные в зданиях техносистемы и сооружения на участке земли), в установленном состоянии, как правило, существенно не улучшая и не изменяя предназначение поддерживаемого в порядке объекта.

Осуществление работ по благоустройству участка земли и здания (300) – это услуга, целью которой является обеспечение чистоты и содержание в порядке участка земли и находящихся на территории мелких форм, акцептованных на общественном уровне, а также услуги по уборке и очистке наружных площадей и внутренних помещений, обеспечив тем самым их соответствие для владельца и пользователя.

Осуществление реконструкции, строительных и ремонтных работ (400). Это комплекс работ на основе разового и уникального управления проектом, вытекающих ввиду разрушений и/или изношенности или из пожеланий пользователя с целью дополнения и/или замены существующих строительных конструкций и техносистем, как правило, для удовлетворения изменившихся требований или пожеланий пользователя недвижимости.

Выполнение обязанностей владельца недвижимости (500) - связано с выполнением первоначально направленных владельцу правовых и договорных обязательств.

Обеспечение недвижимости энергией, водой и работой коммуникаций (600) состоит в продаже пользователям недвижимости необходимых для жизни и работы ресурсов, соответствующих требованиям по качеству, учитывая их потребительские запросы и образовавшиеся затраты на объекте недвижимости.

Оказание вспомогательных услуг (700) состоит в посредничестве и организации таких особых дополнительных услуг и их согласования с владельцем, в результате которых поднимаются потребительские свойства (качество) объекта недвижимости.

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

100 Управление недвижимостью

Управление недвижимостью является административной деятельностью, в результате которой непрерывно систематизируются данные об уходе за недвижимостью и на этой основе принимаются компетентные решения по объекту, за которым осуществляется уход, также осуществляется организация и претворение в жизнь составленных планов, слежения за ходом деятельности и при надобности дача советов по корректированию действий.

200 Технообслуживание включает в себя мероприятия и работы, осуществляемые в целях физической сохранности строений, находящихся на грунте объекта недвижимости (здания и сооружения), обеспечивающие соответствие состояния строений в целом, их отдельных конструкций и находящихся в них техносистем установленным требованиям на основе выделенных владельцем средств. Цель технического обслуживания состоит в том, что каждое строение при принятии в эксплуатацию и в процессе эксплуатации должно постоянно соответствовать следующим основным требованиям, приведенным в Законе строительства:

1. механическая прочность и стабильность;
2. пожарная безопасность;
3. гигиеничность, целебность и безопасность окружающей среды;
4. безопасность в эксплуатации;
5. достаточная защищенность от шума;
6. энергосбереженность и достаточная теплоизоляция.

Если в заключаемых договорах на технообслуживание строительных конструкций или техносистем не оговорено иначе, то технологический перечень техобслуживания всегда включает в себя также:

- **осмотр** – регулярное или условное мероприятие для того, чтобы визуально или с помощью вспомогательных средств собирать сведения о состоянии конструкции или системы и об ее соответствии установленным требованиям, документируя мероприятия и накопленные данные в книге обслуживания; при обнаружении таких недостатков, которые не предполагают оперативного вмешательства специалиста по техобслуживанию недвижимости, по результатам осмотра составляется план необходимых работ вместе с калькуляцией и предъявляется владельцу или управляющему для согласования;
- **испытание** – мероприятие, процедура проведения которого должна соответствовать инструкции по эксплуатации конструкции или системы, которое осуществляется после техобслуживания для того, чтобы контролировать полноту и пригодность сделанного, а также для определения пригодности конструкции или системы и безопасности для последующего использования. Каждый шаг испытания протоколируется в присутствии сторон, и составленный протокол является основой для приемки проделанных работ.

Технообслуживание на объекте недвижимости по своей сути подразделяется в два комплекса мероприятий, которые проводятся по-разному:

Профилактическое или опережающее техобслуживание – ранее оговоренные и долговременно проводимые работы, как правило, на основе неизменного перечня работ, которые осуществляются через определенные интервалы времени или при возникновении приведенных обстоятельств с целью уменьшения вероятности возникновения аварий/ошибок/недостатков или вероятности ухудшения работы обслуживаемой одиночной конструкции или же системы в целом; разновидностями первичного техобслуживания являются:

- **плановое техобслуживание** – комплекс мероприятий, осуществляемый по предварительному плану и регулярно, как правило, через определенные промежутки времени согласно эксплуатационным инструкциям конструкции или системы;
- **условное техобслуживание** – комплекс мероприятий, осуществляемых по выявленным заведомо условиям обслуживания или по необходимости, но согласно инструкциям по эксплуатации конструкции или системы; так как условное обслуживание не проводится регулярно, оно имеет вероятностный характер; разновидностью очередного обслуживания является **корректирующее техобслуживание**, которое связано с нарушением условий договора и предпосылкой которого является появление таких недостатков, которые не влекут неизбежно за собой неисправность или аварию.

Аварийное техобслуживание – работы, предпосылкой которых является возникновение аварии/неисправности и целью работ является ликвидация аварии/неисправности и ее последствий:

- **локализация аварии** – содержит такие работы по техобслуживанию, в ходе которых в оговоренные договором сроки выясняются места аварий/неисправностей и их предположительная причина, и осуществляется пресечение дальнейшего действия аварии/неисправности с минимизацией ущерба для остальных пользователей недвижимости (и/или соседних недвижимостей), а также устранение возникающего ущерба от последствий аварий других строительных конструкций, систем, опасности имуществу и жизни человека;
- **послеаварийное техобслуживание (ремонт)** – содержит такие работы по техобслуживанию, в ходе которых выясняется истинная причина возникновения аварии и восстанавливается доаварийное состояние конструкции или системы, нормальное функционирование попавшей в аварию конструкции или системы вместе с устранением возникшего ущерба от аварии или в ходе ликвидации аварии; локализация аварии и послеаварийное техобслуживание (ремонт) не должны осуществляться одновременно (в одном пакете); в зависимости от масштабов последствий аварии возможно осуществление дополнительного ремонта и вместо послеаварийного техобслуживания возможно осуществления реконструкции (комплекс мероприятий 400).

Строительные конструкции и технические системы строений могут иметь такое состояние, которое не соответствует нормальному, исправному:

- **недостаток** – это несоответствие установленным условиям, в т.ч. договоренностям и/или обязательствам; недостаток не должен приводить к простоя системы или к возникновению неисправности/аварии или прямому ущербу, выявление недостатка является, как правило, основанием для проведения условного техобслуживания;
- **неисправность** – в результате неисправности останавливается (в основном) устройство или система или продолжает работу не в соответствии с правилами или ненадежно; при появлении неисправности не следует прямой опасности человеческой жизни или (существенного) материального ущерба, в таком случае нарушена нормальная рабочая и жизненная атмосфера в здании и в отдельных помещениях и растет опасность возникновения аварии;
- **авария** – такая неисправность, которая угрожает человеческой жизни или приводит к существенному материальному ущербу, в т.ч. также окружающей среде.

250 Электроустановки

Электроустановки – это функционирующий набор стационарно установленного электрооборудования и проводки.

Электроустановки следует обслуживать и контролировать так, чтобы в случае предусмотренного целенаправленного использования соблюдалась безопасность людей, имущества и окружающей среды. Электроустановки подразделяются в зависимости от степени опасности на первый, второй и третий разряды.

Эксплуатация электроустановок – это работа и деятельность, состоящая из других мероприятий для поддержания функционирования электроустановок. Эксплуатационные действия охватывают включение, управление, контроль и обслуживание; как электрические, так и неэлектрические работы.

Владелец электроустановок должен обеспечить, чтобы электроустановки использовались согласно установленным правовыми актами требований. В том числе он должен:

1. обеспечить нужную организацию эксплуатации электроустановок;
2. назначить организатора по эксплуатации электроустановок I разряда;

3. назначить организатора по эксплуатации электроустановок с напряжением до 1000V, где на входе главный предохранитель напряжения превышает 100А, также и при отсутствии главного предохранителя;
4. обеспечить организатору по эксплуатации электроустановок возможность выполнения обязательств;
5. организовывать в предусмотренных случаях технический контроль электроустановок;
6. быть с организатором по эксплуатации электроустановок в надлежащих правовых отношениях, установленных для выполнения обязательств, исключая случаи, когда организатором по эксплуатации является сам владелец, как физическое лицо;
7. иметь документацию по строительству электроустановок и выполнению технического контроля;
8. сообщать инспекции по технадзору по первой возможности о случившихся авариях и несчастных случаях во время эксплуатации электроустановок;
9. оказывать помощь должностным лицам инспекции по технадзору или их доверенным представителям всестороннюю помощь по выявлению причин аварий и несчастных случаев, сохраняя обстановку последствий аварий и несчастных случаев до выявления причин, если это не повлечет дальнейшего ущерба.

300 Работы по благоустройству на участке и в здании

Работы по благоустройству (уборка и чистка) на участке и в здании включают в себя деятельность по обеспечению предусмотренной чистоты и устранение отходов и грязи, возникающих на участке земли и в зданиях (в помещениях в целом и на отдельных конструкциях). Работы по благоустройству имеют следующие основные цели:

- достигнуть в убираемых помещениях и площадях эстетичности (представительности и привлекательности) предпочтительно для пользователей;
- обеспечить безопасность пользователей (ликвидирование скольжения от льда или мокрых листьев, очистка от снега и устранение опавших веток);
- обеспечить на участке гигиеничность, устраняя вызывающую заболевания грязь (профилактика заболеваний), а также ликвидацию переносчиков заболеваний (травля грызунов и насекомых);
- уравновесить возникающие на протяжении существования объекта недвижимости процессы по техническому хозяйствованию: чрезмерное и необоснованное использование технологий при уборке (мытьё, чистке) уменьшает долговечность и эстетичность покрытий.

Во время работ по благоустройству (чистка и уборка) не происходит технообслуживания ни одной конструкции, детали или покрытия, т.е. их частичной или полной замены, ремонта или улучшения. Основными целями работ по благоустройству являются качественная сохранность строений и при их постройке использованных материалов.

Под работами по благоустройству подразумевается уборка пыли, песка и мусора на участках (в.ч. и на наружных территориях), зимой уборка снега и ликвидация скольжения. При описании работ основное внимание уделяется частоте производимых работ и их содержанию, предполагая и получение желаемого результата. Подобные работы делаются и в помещениях, где при описании требуемый результат сводится к работам, обеспечивающим гигиену или жизненную среду.

При производстве работ по благоустройству (чистка, уборка) стандарт может исходить из подобных, уже принятых в обществе мероприятий. При получении результата основным критерием оценки является выполнение приемлемых для заказчика работ и сопутствующие расходы.

310 Работы по благоустройству на наружной территории участка (обслуживание грунта)

Если особенности участка земли не предусматривают иное описание работ, уход за участком включает:

- уборку листьев с определенной периодичностью (вместе с их вывозом с обслуживаемой территории или складированием/компостированием в определенном месте);
- устранение с участка засохших растений и упавших веток;
- уборку снега по оговоренным в договоре условиям (срокам) и вывоз снега с территории согласно оговоренным условиям;
- отвод сточных вод и осадков, очистка желобов в таком объеме, с которым не последуют обоснованные требования и санкции;
- устранение скольжения и посыпание песком определенной территории;
- опустошение мусорных контейнеров, находящихся в местах общего пользования и вывоз мусора

Если из-за погодных условий работы по благоустройству не дают результата, нужно огородить опасное место (скользко, опасность скольжения, препятствия) и, по возможности, перестроить движение людей и транспорта.

330 Уборка внутренних помещений

Все находящиеся в здании помещения имеют разные размеры и разное назначение в пользовании, ввиду чего предполагается окончательным результатом качество различных работ, это, в свою очередь, позволяет производящему работы по благоустройству использовать и различные технологии работ по обслуживанию (с использованием вспомогательных средств и персонала). Исходя из целевого использования при отделке помещений используются различные материалы, также различны в этих помещениях и программы работ по обслуживанию, влияющие на организацию деятельности исполнителем.

360 Вывешивание флага

Флаг является предметом символики, использование которого связано с конкретными правилами. Государственный и народный флаги содержатся для праздников и их осквернение преследуется по закону. Порядок использования флага ЭР определяет «Порядок использования гос.флага». Вывешивание флага означает его поднятие и опускание в предусмотренном актом временном режиме, обслуживание флага (замена по надобности и соответствующие расходы), чистка и обеспечение подхода к месту вывешивания, а также содержание в порядке вспомогательных средств для его вывешивания.

ОПИСАНИЕ УСЛУГ БАЗОВОГО ПАКЕТА

В описании комплексной деятельности дан перечень действий по управлению и обслуживанию, которые оказывают в объеме и на условиях, установленных типовым договором.

100 УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ
Услуга содержит стоимость использованных материалов

110 подготовка объекта недвижимости к управлению, прием объекта управления и консультирование владельца

	Мероприятия	Содержание мероприятий	Результат
112	Выяснение потребностей связанного с объектом недвижимости субъекта и исследования технического состояния объекта	Исследования потребностей владельца объекта, его пользователей и нужд самого объекта. Проводится опрос совладельцев и визуальный осмотр участка и находящихся на нем строений (конструкций и систем).	Четкий осмотр касающихся дела субъектов и нужд объекта с представлением акта технического осмотра и и соответствующего осмотра..
115	Составление программы хозяйственной деятельности на короткий период (1 год)	Для обеспечения благоустройства планирование необходимой деятельности с соответствующей предварительной калькуляцией и сроками. Согласование с владельцем.	Одобренная владельцем программа хоз.деятельности вместе с объяснением и подробным описанием согласованной программы деятельности.
117	Контроль за выполнением (слежение) программы хоз.деятельности и анализ	Регулярно проводимый контроль по выполнению предусмотренной деятельности согласно одобренной со стороны владельца хоз. программы.	Один раз в год до составления новой программы хозяйственной деятельности, предоставить владельцу недвижимости отчет о о положении на объекте.

120 организация технообслуживания на объекте недвижимости

	Мероприятия	Содержание мероприятий	Результат
123	Организация заключения договоров для проведения технообслуживания	Проистекает из переданных управляющему прав по организации переговоров с выигравшим конкурс претендентом, подготовка проекта договора, переговоры, подписание.	Наличие нужных соглашений (договоров) для проведения технического обслуживания.
124	Надзор за выполнением заключенных договоров по технообслуживанию	Регулярно проводимый контроль по качественному выполнению предусмотренных договорами услуг.	Предоставление 1 раз в м-ц владельцу недвижимости приемо-сдаточного акта по работам обслуживания. При недостатках составляется акт.

130 организация работ по благоустройству на объекте недвижимости

	Мероприятия	Содержание мероприятий	Результат
133	Надзор за выполнением заключенных договоров по проведению работ по благоустройству	Проистекает из переданных управляющему прав по организации переговоров с выигравшим конкурс претендентом, подготовка проекта договора, переговоры, подписание.	Наличие нужных соглашений (договоров) для проведения работ по благоустройству.
134	Надзор за выполнением заключенных договоров по работам благоустройства	Регулярно проводимый контроль по качественному выполнению предусмотренных договорами услуг.	Предоставление 1 раз в м-ц владельцу недвижимости приемо-сдаточного акта по работам обслуживания. При недостатках составляется акт.

140 организация ремонтно-строительных работ на объекте недвижимости

	Мероприятия	Содержание мероприятий	Результат
142	Организация поставок работ, предусмотренных проектом планирования	Подготовка и проведение единичных или комплексных поставок ремонтно-строительных работ (выбор метода проведения поставки; подготовка документов по поставкам и оценочных критериев, объявление конкурса, оценка предложений, организация выбора победителя.	Определение намеченных целей поставок ремонтно-строительных работ и выявление подходящего исполнителя.
143	Организация заключения договоров для проведения работ непосредственно по проекту	Проистекает из переданных управляющему прав по организации переговоров с выигравшим конкурс претендентом, подготовка проекта договора, переговоры, подписание.	Наличие нужных соглашений (договоров) для проведения ремонтно-строительных работ
144	Надзор за выполнением договоров непосредственно связанных с проектом	Регулярно проводимый контроль по качественному выполнению предусмотренных договорами ремонтно-строительных работ, участие в приемке работ и подписании акта.	Осведомление владельца объекта недвижимости об обстановке на объекте во время проведения ремонтно-строительных работ, о наличии составляемых исполнителем актов (в т.ч. актов скрытых работ и приемо-сдаточных актов).

145	Организация проектирования	Проистекающая из исходного задания организация проектной документации, поставки, подготовка и заключение договора на проект, надзор за проектировочными работами.	Наличие проектной документации с нужными согласованиями и ее соответствие требованиям Закона по строительству и требованиям к проектам.
146	Организация надзора со стороны собственника	Организация надзора со стороны собственника на проекты ремонтно-строительных работ, подготовка и заключение договора по надзору, контроль за деятельностью осуществляющего надзор.	Наличие технической документации с описанием хода строительных работ, вытекающих из правовых актов и договора по надзору.

150 организация движения информации между сторонами связанными благоустройством объекта недвижимости

	Мероприятия	Содержание мероприятий	Результат
151	Организация общения на объекте недвижимости между собственниками	Подготовка общих собраний и собраний правлений. Участие в общих собраниях не реже одного (1) раза в год, в собраниях правлений – по договоренности. Оказание помощи в решении проблем собственников и их консультирование в назначенное для приема время.	Обеспечение всех собственников объективной и непредубежденной информированностью и спад напряженности в отношениях собственников.
158	Содержание в порядке документации объекта недвижимости	Регулярная систематизация и архивизация как на бумаге, так и в электронном виде копий всей имеемой документации	Наличие базы данных; ее использование и актуализирование основных положений.

160 организация посредничества в обеспечении услуг оказываемых с помощью техносистем/установок

	Мероприятия	Содержание мероприятий	Результат
162	Организация поставок услуг, оказываемых посредством техносистем	Подготовка и проведение поставок, обеспечивающих услуги посредством техносистем в комплексе или единичными этапами (выбор метода проведения поставки, подготовка документов по поставке и оценочных критериев, объявление конкурса, оценка предложений, организация выбора победителя).	Определение намеченных целей поставок обеспечивающих услуги посредством техносистем и выявление подходящего исполнителя.
163	Организация заключения договоров на услуги, оказываемые посредством техносистем	Проистекает из переданных управляющему прав организации переговоров с выигравшем поставку претендентом, подготовка проекта договора, переговоры, подписание.	Наличие нужных соглашений (договоров) для проведения услуг, оказываемых посредством техносистем.
164	Надзор за выполнением заключенных договоров	Регулярно проводимый контроль по качественному выполнению предусмотренных договорами услуг.	Осведомление владельца объекта недвижимости об обстановке на объекте в связи с выполнением услуг, оказываемых посредством техносистем.
165	Контроль за потреблением услуг, оказываемых посредством техносистем	Регулярная, вытекающая из договора, проверка изерительных приборов и передача соответствующей информации касающихся этого дела лицам. По надобности проверка счетчиков (в т.ч. квартирных водомеров), оповещение о необходимости проверки и ее организация.	Систематические данные о потреблении и расходах по потреблению на объекте недвижимости.

170 Организация вспомогательных услуг на объекте недвижимости

	Мероприятия	Содержание мероприятий	Результат
172	Организация поставок вспомогательных услуг	Подготовка и проведение поставок, вспомогательных услуг в комплексе или единичными этапами (выбор метода проведения поставки, подготовка документов по поставке и оценочных критериев, объявление конкурса, оценка предложений, организация выбора победителя).	Определение намеченных целей поставок вспомогательных услуг и выявление подходящего исполнителя.

173	Организация заключения договоров на вспомогательные услуги	Проистекает из переданных управляющему прав организации переговоров с выигравшем поставку претендентом, подготовка проекта договора, переговоры, подписание.	Наличие нужных соглашений (договоров) для проведения вспомогательных услуг.
174	Надзор за выполнением заключенных договоров	Регулярно проводимый контроль по качественному выполнению предусмотренных договорами услуг.	Осведомление владельца объекта недвижимости об обстановке на объекте в связи с выполнением вспомогательных услуг.

180 Организация на объекте недвижимости нужных дополнительных услуг (бухгалтерия)

	Мероприятия	Содержание мероприятий	Результат
181	Распределение на объекте недвижимости между пользователями расходов по благоустройству и оформление платежных поручений. Оплата счетов поставщиков.	Регулярный расчет расходов и их распределением. Оформление платежных поручений. Расчеты с поставщиками и покупателями.	Регулярно и с срок представленные по форме счета Отчетность по потреблению воды поквартирно (1 раз в м-ц) Передача показаний счетчиков соответствующим фирмам, оказывающим коммунальные услуги
182	Слежение за поступлениями и ведение учета должников	Регулярный контроль поступлений по выданным счетам	Список должников (1 раз в месяц) Список должников по оплате паевого взноса (по надобности) Справки владельцам квартир Прием жителей
183	Организация бухгалтерии	Деятельность согласно действующему законодательству и инструкциям РТJ	Предоставление отчета финансовой деятельности (1 раз в квартал) Сохранность документов Участие в ревизиях Расчет зарплат Участие в собраниях (по надобности)
184	Составление и предоставление государственной отчетности	Деятельность согласно действующему законодательству и инструкциям РТJ	Отчет хозяйственной деятельности (1 раз в год) Отчетность Налоговому департаменту Статистическая отчетность (по надобности)

200 ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ СТРОЕНИЙ И ТЕХНОСИСТЕМ

Использованные в техническом обслуживании материалы оплачиваются заказчиком отдельно

220 техническое обслуживание основных конструкций здания

	Мероприятия	Содержание мероприятий	Результат
221	Техническое обслуживание фундамента и несущих опор	Как минимум 1 раз в год проверяются визуально возможности оседания, повреждения от морозов и сырости	По результатам осмотра заполняется карта обслуживания. На нужные ремонтные работы составляется лист обслуживания, который передается владельцу. Владелец решает выполнение работ и запрашивает ценовое предложение, работа выполняется после согласований. Ремонтные работы выполняются по калькуляции или отдельным договором.
223	Техобслуживание крыш и карнизных навесов	Проверяется минимально каждый год состояние несущих конструкций крыши. Минимально 4 раза в год (особенно после чрезвычайных погодных условий) проверяется водостойкость кровельных материалов крыши, плотность накладок, состояние люков на крыше и соединений; проточность водосточных систем. Проверяется также состояние всех других элементов крыши (наконечников труб; состояние контейнеров вентиляционных систем; дверей, окон, люков и др.).	
224	Уход за фасадами и их элементами	1 раз в год проверяется визуально состояние фасада, состояние его поверхности, цоколей и карнизов; защищенность элементов каркаса; повреждения от вандализма.	
225	Уход за окнами	2 раза в год (исключая окна квартир) проверяется исправность оконных рам и стекол, запоров, возможность свободного открытия и закрытия окон; состояние уплотнений окон; при необходимости приводятся в порядок.	

226	Уход за наружными дверями	1 раз в месяц проверяется исправность дверей, замков, дверных ручек, петель, затворов и автоматики; состояние стекол, наружного покрытия; при необходимости приводятся в порядок.	
-----	---------------------------	---	--

230 техобслуживание конструкций внутренних помещений

232	Уход за покрытиями полов	Проверяется 2 раза в год исправность лестниц, поручней и покрытий полов, плотность их закрепления к основанию, при необходимости приводится в порядок, закрепляются отставшие покрытия полов.	По результатам осмотра заполняется карта обслуживания. На нужные ремонтные работы составляется лист обслуживания, который передается владельцу. Владелец решает выполнение работ и запрашивает ценовое предложение, работа выполняется после согласований. Ремонтные работы выполняются по калькуляции или отдельным договором.
239.01.	Уход за почтовыми ящиками	Проверяется 4 раза в год состояние почтовых ящиков.	

240 техническое обслуживание технических систем окружающей среды

	Мероприятия	Содержание мероприятий	Результат
241	Уход за отопительной системой в т.ч. теплоузел	Включает контроль за состоянием теплоизоляции, задвижек и кранов на трубах отопительной системы в местах общего пользования и в технических помещениях и контроль за состоянием теплоузла 1 раз в месяц.	В помещениях, где люди находятся длительное время, температура должна быть не меньше +18°C; в жилых помещениях - в промежутке от 19 до 21°C. По результатам осмотра заполняется карта обслуживания. На нужные ремонтные работы составляется лист обслуживания, который передается владельцу. Владелец решает выполнение работ и запрашивает ценовое предложение, работа выполняется после согласований. Ремонтные работы выполняются по калькуляции или отдельным договором.
241.1.	Уход за автоматикой теплоузла и снабжением горячей водой	Уход за автоматикой отопительного узла, наладка, проверка температуры на выходе 2 раза в месяц, снятие показаний счетчиков 1 раз в месяц.	По результатам осмотра заполняется карта обслуживания. На нужные ремонтные работы составляется лист обслуживания, который передается владельцу. Владелец решает выполнение работ и запрашивает ценовое предложение, работа выполняется после согласований. Ремонтные работы выполняются по калькуляции или отдельным договором.
241.2.	Промывка и опресовка теплообменников	Выполнить в теплоузле промывку теплообменников и пробу на давление до начала отопительного периода .	Проба на давление оформляется актом в присутствии инспектора AS Tallinna Küte. Промывка дома по стоякам осуществляется по отдельной калькуляции или по отдельному договору.
241.3.	Поверка теплосчетчиков и водомера подпитки	Поверка теплосчетчика и водомера	Поверка проводится за счет средств заказчика. Демонтаж и монтаж приборов ведется в процессе обслуживания.
242	Уход за системой водоснабжения (в т.ч. системой холодного и горячего водоснабжения)	1 раз в месяц контроль всей системы в местах общего пользования и в технических помещениях; проверяются возможные течи, засорения фильтров. Чистка фильтров производится по необходимости (мешковый фильтр заменяется или реновируется). Материал от заказчика.	Питьевой водой в здании должны быть обеспечены все подключенные к системе потребители. По результатам осмотра заполняется карта обслуживания. На нужные ремонтные работы составляется лист обслуживания, который передается владельцу. Владелец решает выполнение работ и запрашивает ценовое предложение, работа выполняется после согласований. Ремонтные работы выполняются по калькуляции или отдельным договором.

244	Уход за системой канализации	Проверять 1 раз в месяц в технических и общего пользования помещениях пропускную способность канализационных труб отвода бытовых и дождевых вод, плотность муфт; при необходимости планируются специальные работы.	Система канализации должна быть в рабочем состоянии и отвечать требованиям проектной документации. По результатам осмотра заполняется карта обслуживания. На нужные ремонтные работы составляется лист обслуживания, который передается владельцу. Владелец решает выполнение работ и запрашивает ценовое предложение, работа выполняется после согласований. Ремонтные работы выполняются по калькуляции или отдельным договором.
-----	-------------------------------------	--	--

250 электроустановки

	Мероприятия	Содержание мероприятий	Результат
251	Работы по обслуживанию	2 раза в год проверяется состояние главного щита и 4 раза в год в местах общего пользования состояние распределительных щитов, счетчиков, затягивание клемм на проводах, по надобности замена единичных неисправных или испорченных пробок-автоматов, перегоревших ламп, сломанных выключателей, розеток, светильников; очистка щитов от пыли. Материал оплачивается заказчиком. Фиксируют показания коммунальных счетчиков 1 раз в месяц (по договоренности).	Обеспечивается бесперебойная работа электроустановок. По результатам осмотра заполняется карта обслуживания. На нужные ремонтные работы составляется лист обслуживания, который передается владельцу. Владелец решает выполнение работ и запрашивает ценовое предложение, работа выполняется после согласований. Ремонтные работы выполняются по калькуляции или отдельным договором.
		4 раза в год проверяется состояние светильников и переключателей; при необходимости чистятся, приводятся в порядок, по надобности заменяются единичные неисправные детали. Материал оплачивается заказчиком.	
		4 раза в год путем визуального осмотра проверяется исправность кабелей, развилки, штепселей, при необходимости заменяются единичные негодные детали. Материал оплачивается заказчиком.	

- **Организатор эксплуатации электроустановок** составляет программу очередного необходимого обслуживания и отвечает за ее исполнение. Организатор эксплуатации установок должен быть компетентен и обеспечивать эксплуатацию электроустановок и их использование в соответствии с действующими правовыми актами. Для этого у него должны быть специальная подготовка, знания по электроустановкам, их строительству и безопасному использованию, а также такой опыт работы, который обеспечивает их безопасную эксплуатацию. Соответствие организатора эксплуатации электроустановок этим требованиям должна быть оценена и заверена, т.е. у него должно быть удостоверение по компетентности. Организатор эксплуатации электроустановок может руководить электроработами там, где он назначен ответственным.

Организатор эксплуатации установок должен обеспечить эксплуатацию электроустановок в соответствии с действующими правовыми актами, а значит он должен:

- 1) приостанавливать использование электроустановок, если они не соответствуют требованиям правовых актов.
- 2) обеспечивать для упорядочения обслуживания согласно требованиям наличие программы обслуживания и ее следования;
- 3) обеспечивать приостановку работы систем или ее использование, если возникла опасность для людей, имуществу или окружающей среде до устранения или исчезновения опасности;
- 4) быть доступным для устранения опасности, для производства технического контроля и действий по госнадзору.

270 Различное оборудование и системы

	Мероприятия	Содержание мероприятий	Результат
276	Системы удаления отходов	По надобности ликвидация засоров мусоропровода	Если в результате осмотра возникает необходимость заделать дырки в стене мусоропровода, составляется калькуляция

700 Вспомогательные услуги

Группы работ		Общее описание работ
760	Аварийно-диспетчерская служба	
	761	Диспетчерская служба
	762	Передача сообщений
	763	Локализация аварий
	765*	Восстановление прежней ситуации
767	Документирование	Анализ и отчет причин аварий и сопутствующей сметы расходов

* - работы осуществляются при заказе базового пакета услуг 200

300 Работы по благоустройству недвижимости

Услуга содержит стоимость используемых материалов

310 уход за внешней территорией объекта недвижимости (уход за участком согласно плана)

Мероприятия	Содержание мероприятий	Результат	
312	Благоустройство тротуаров и тропинок, обозначенных на плане участка.	5 раз в неделю в рабочие дни убирают открытый мусор, упавшие листья, зимой ото льда и снега вместе с устранением скольжения, генеральная уборка территории проводится 1 раз в год весной после растаявшего снега.	Работы осуществляются в соответствии с Правилами благоустройства, утвержденными местным самоуправлением. Оценка результатов осуществляется путем визуального наблюдения; в случае наличия претензий составляется письменный акт и при необходимости добавляется фотография.
319	Прочее благоустройство внешней территории объекта недвижимости	Газонокосшение (с мая по сентябрь) 1 раз в месяц в соответствии с планом территории.	

330 уборка внутренних помещений

Мероприятия	Содержание мероприятий	Результат	
332	Чистка и уборка помещений общего пользования	Подметание лестниц и мытье лестничной площадки 1-го этажа (в т.ч. пола лифта) 5 раз в неделю в рабочие дни. Мытье лестниц и лестничных площадок специальными моющими средствами 2 раза в месяц (к 1-ому и 15-ому числу каждого месяца). Чистка наружных дверей 3 раза в неделю. Очистка труб и радиаторов в подъездах от пыли 2 раза в год – осенью и весной. Содержание в порядке контейнерных помещений (площадок), в дни вывоза мусора выкатывание контейнеров из шахт и закатывание назад. При надобности уплотнение мусора в контейнерах.	

360 вывешивание флагов

Мероприятия	Содержание мероприятий	Результат	
391	Вывешивание флагов (флаги предоставляет Заказчик)	Вывешивание флагов в дни и время, определенные правовыми актами	В дни вывешивания флага вовремя поднятый и опущенный госфлаг.

Заказчик: Квартирное товарищество

Исполнитель: АО DelJuan

(подпись)

(подпись)