***Перечень услуг по управлению многоквартирным домом № 18***

|  |  |
| --- | --- |
|  | *Перечень услуг* |
| *1.*  | *Ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты благоустройства, внесение в техническую документацию изменений, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров* |
| *2.*  | *Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями* |
| *3.*  | *Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных услуг в том числе: услуг холодного, горячего водоснабжения, отопления, водоотведения* |
| *4.*  | *Начисление и сбор платы (прием платежей) за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов, за коммунальные услуги* |
| *5.*  | *Взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.* |
| *6.*  | *Проведение текущей сверки расчетов по начислениям и сбору ЖКУ* |
| *7.*  | *Осуществление контроля за качеством жилищно-коммунальных услуг* |
| *8.*  | *Прием граждан (нанимателей, Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам жилищного законодательства* |
| *9.*  | *Осуществление письменных уведомлений Заказчиков и пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом* |
| *10.*  | *Осуществление функций по вопросам регистрации и снятия с регистрационного учета граждан по месту жительства (месту пребывания)* |
| *11.*  | *Осуществление контроля за содержанием придомовой территории* |
| *12.*  | *Выдача справок обратившимся за ними гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с пользованием гражданами жилыми помещениями* |
| *13.*  | *Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о не предоставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения* |
| *14.*  | *Произведение сверки расчетов по плате за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги по требованию пользователя помещения или Заказчиков и выдача документов подтверждающих правильность начисления, или расчетов* |
| *15.*  | *Осуществление планирования работ по управлению, текущему и капитальному ремонту общего имущества дома с учетом его технического состояния, с последующим утверждением на общем собрании собственников помещений, дальнейшая реализация их в соответствии с установленными договором целями* |
| *16.*  | *Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, их представление на Общее собрание собственников* |
| *17.*  | *Ежегодная подготовка перечней и стоимости работ, услуг для их утверждения в Соглашениях об изменении условий договора* |
| *18.*  | *Решение вопросов пользования Общим имуществом* |
| *19.*  | *Организация системы технического осмотра и технического обслуживания общего имущества многоквартирного дома, учет работ и услуг по текущему ремонту общего имущества* |
| *20.* | *Организация работ по устранению аварийных ситуаций* |
| *21.* | *Организация работ по реконструкции многоквартирного дома, капитальному ремонту в многоквартирном доме* |
| *22.* | *Подготовка предложений по реконструкции общего имущества* |
| *23.* | *Разработка и реализация мероприятий по ресурсоснабжению, энергоснабжениию* |
| *24.* | *Ведение учета доходов и расходов поступающих средств на содержание и ремонт общего имущества* |
| *25.* | *Ведение и хранение бухгалтерской, статистической, хозяйственно-финансовой документации и расчетов, связанных с исполнением настоящего договора* |
| *26.* | *Осуществление перерасчета платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и иные услуги в случае их отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, а также временного отсутствия граждан по месту жительства в соответствии с действующим законодательством* |
| *27.* | *Организация расчета, начисления и сбора платежей, осуществляемых Собственником в соответствии с настоящим договором, за управление многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества, другие услуги* |
| *28.* | *Организация расчета, начисления и сбора платежей за коммунальные услуги, осуществляемых Собственником в соответствии с настоящим договором, с последующей оплатой поставщиком коммунальных ресурсов от имени Управляющего* |
| *29.* | *Организация снятия, учета, представления и хранения показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов, получение счетов и счет-фактур из организаций коммунального комплекса согласно заключенным договорам на поставку коммунальных ресурсов, обеспечение сверки расчетов с указанными организациями* |
| *30.* | *Организация систематического контроля и оценки качества поставляемых коммунальных ресурсов и услуг организаций коммунального комплекса критериям, отраженным в соответствующих договорах, ведение претензионной работы* |
| *31.* | *Организация систематического контроля и оценки качества предоставления жилищных и коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах, составление актов с участием Собственника либо его представителя (нанимателя, арендатора помещения) при выявленных нарушениях* |
| *32.* | *Иные услуги, направленные на выполнение функций по управлению многоквартирным домом, предусмотренные действующим законодательством* |

**Перечень работ**

**по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества**

**в многоквартирном доме № 18, выполняемых за счет платы**

**за содержание и ремонт жилых помещений**

**(жилые дома с полным благоустройством, с лифтом,**

**мусоропроводом, электрическими плитами, ИТП, общедомовыми приборами учета)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Перечень работ | Периодичность проведения работ |
| **Раздел 1. Содержание общего имущества многоквартирного дома** |
| **1.** | **Техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома** |
| **1.1.** | **Кровля** |  |
|  | - плановые и внеплановые осмотры кровли с составлением актов | по мере необходимости, но не реже 2 раз в год |
|  | - укрепление и ремонт парапетных ограждений | по мере необходимости |
|  | - проверка исправности и ремонт слуховых окон и жалюзи | по мере необходимости |
|  | - изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках  | по мере необходимости |
|  | - укрепление водосточных труб, колен и воронок | по мере необходимости |
|  | - промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли в местах протечки  | по мере необходимости |
|  | - прочистка внутреннего водостока и водоприемных воронок до выпуска | по мере необходимости, но не реже 2 раз в год |
| **1.2.** | **Фасады** |  |
|  | - плановые и внеплановые осмотры фасадов с составлением актов | по мере необходимости,но не реже 2 раз в год |
|  | - проверка состояния продухов в цоколях зданий и их заделка | по мере необходимости,но не реже 2 раз в год |
|  | - снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток | по мере необходимости |
| **1.3.** | **Подъезды и лестничные клетки** |  |
|  | - плановые и внеплановые осмотры подъездов и лестничных клеток с составлением актов | по мере необходимости,но не реже 2 раз в год |
|  | - снятие пружин на входных дверях | при подготовке к работев весенне-летний период |
|  | - укрепление, ремонт и замена дверных деревянных блоков в подъездах | по мере необходимости |
|  | - утепление и мелкий ремонт входных дверей; установка пружин на входных дверях; утепление оконных проемов; замена разбитых стекол окон | при подготовке к работев осенне-зимний период |
|  | - укрепление металлического ограждения лестничных маршей | по мере необходимости |
|  | - укрепление деревянных элементов лестниц | по мере необходимости |
| **1.4.** | **Подвалы** |  |
|  | - плановые и внеплановые осмотры подвалов с составлением актов | по мере необходимости,но не реже 2 раз в год |
|  | - мелкий ремонт и укрепление входных дверей в подвалы | по мере необходимости |
| **1.5.** | **Чердаки** |  |
|  | - плановые и внеплановые осмотры чердаков с составлением актов | по мере необходимости,но не реже 2 раз в год |
|  | - мелкий ремонт и укрепление дверей и люков выхода на чердаки и кровлю | по мере необходимости |
| **1.6.** | **Отмостки** |  |
|  | - плановые и внеплановые осмотры отмосток с составлением актов | по мере необходимости,но не реже 2 раз в год |
|  | - восстановление просевших и разрушенных участков отмосток | по мере необходимости |
| **1.7.** | **Внутридомовые системы холодного и горячего водоснабжения, отопления и канализации** |  |
| **1.7.1.** | **Внутриквартирные системы** |  |
|  | - плановые и внеплановые осмотры систем водоснабжения, отопления и канализации с обязательным отражением в журнале профилактического осмотра технического состояния | по мере необходимости,но не реже 1 раза в год |
|  | - ревизия или замена отсекающих вентилей холодного и горячего водоснабжения | по мере необходимости |
|  | - уплотнение сгонов | по мере необходимости |
|  | - устранение засоров стояков системы водоснабжения  | по мере необходимости |
|  | - визуальный осмотр, снятие показаний, составление акта (при нарушении правил эксплуатации водосчетчиков), проверка работоспособности водосчетчиков | по мере необходимости, но не реже 2 раз в год |
|  | - опломбировка вновь установленных или замененных водосчетчиков по окончании межповерочного периода  |  |
|  | - укрепление трубопроводов в местах их крепления | по мере необходимости |
|  | - устранение течи на трубопроводах и фасонных частях | по мере необходимости |
|  | - устранение засоров на главном стояке канализации | по мере необходимости |
|  | - устранение течи на стояке и канализационной разводке | по мере необходимости |
| **1.7.2.** | **Общедомовые системы** |  |
|  | - проведение планово – предупредительных ремонтов | 1 раз в год |
|  | - детальный осмотр общедомовых систем в технических подпольях и технических этажах | 1 раз в месяц |
|  | - уплотнение соединений, устранение течи, утепление и укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, запорной и регулирующей арматуры, фасонных частей, трапов, ревизий | по мере необходимости |
|  | - установка воздушных кранов  | по мере необходимости |
|  | - замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворовых насаждений | по мере необходимости |
|  | *-* прочистка сетей канализации до стенки первого канализационного колодца | по мере необходимости |
|  | - ремонт и замена насосов | по мере необходимости |
|  | - восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов | при подготовке к работе в осенне-зимний период |
|  | - проведение гидравлических испытаний | при подготовке к работе в осенне-зимний период |
|  | -очистка теплообменников от накипи и отложений | при подготовке к работе в осенне-зимний период |
|  | - ремонт, наладка, промывка, испытание теплообменников | при подготовке к работе в осенне-зимний период |
|  | - регулировка и наладка систем центрального отопления | при подготовке к работе в осенне-зимний период |
|  | - промывка системы центрального отопления | при подготовке к работе в осенне-зимний период |
|  | - консервация системы центрального отопления | при подготовке к работе в осенне-зимний период |
|  | - техобслуживание общедомовых приборов учета и регулирования тепловой энергии и воды | Ежемесячно |
|  | - плановая госповерка общедомовых приборов учета | по мере необходимости |
|  | - ремонт и замена вышедших из строя общедомовых приборов учета и КИП и А | по мере необходимости |
| **1.8.** | **Внутридомовые системы электроснабжения**  |  |
|  | Граница ответственности между эксплуатирующей организацией и квартирой на отходящих контактах вводных автоматических выключателей на квартиру в этажном щите |
|  | - плановые и внеплановые осмотры систем электроснабжения с занесением результатов в рабочий журнал осмотров  | не реже 1 раза в месяц |
|  | - составление дефектных ведомостей | по мере необходимости |
|  | - проверка крепления светильников коммунального и фасадного освещения | не реже 2 раз в год |
|  | - протирка светильников коммунального и фасадного освещения | по мере необходимости |
|  | - устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств: смена перегоревших электроламп в помещениях общественного пользования, наружного освещения; смена и ремонт выключателей; мелкий ремонт электропроводки; замена предохранителей, плавких вставок, автоматических выключателей, пакетных переключателей; электромагнитных контакторов и пускателей, реле; ремонт или замена рубильников, электродвигателей – для высотных жилых домов; замена настенных и потолочных патронов, распределительных коробок | по мере необходимости, но не реже 2 раз в год |
|  | - визуальный осмотр видимой части заземляющего устройства, зануления; проверка состояния изоляции проводов схем вводных и распределительных устройств; проверка состояния контактных соединений  | по мере необходимости, но не реже 2 раз в год |
|  | - осмотр линий электросетей, арматуры и электрооборудования жилого дома, в том числе контроль за отсутствием перегрева сетей; проверка состояния аппаратов, протягивание и чистка контактов и крепежных соединений аппаратов | по мере необходимости, но не реже 2 раз в год |
|  | - при наличии общедомового электросчетчика визуальный осмотр, снятие показаний, составление акта осмотра, проверка работоспособности индивидуального электросчетчика | по мере необходимости, но не реже 4 раз в год |
|  | - при наличии общедомового электросчетчика опломбировка вновь установленных или заменённых по окончании межповерочного периода индивидуальных электросчетчиков | по мере необходимости,  |
| **1.9.** | **Мусоропроводы** |  |
|  | - плановые и внеплановые осмотры мусоропроводов с составлением актов | по мере необходимости,но не реже 2 раз в год |
|  | - очистка и промывка стволов мусоропроводов и их загрузочных клапанов  | по мере необходимости,но не реже 2 раз в год |
| **1.10.** | **Вентканалы** |  |
|  | - плановые и внеплановые осмотры вентканалов с составлением актов | по мере необходимости,но не реже 2 раз в год |
|  | - проверка наличия тяги в вентиляционных каналах  | по мере необходимости,но не реже 2 раз в год |
|  | - утепление и прочистка вентиляционных каналов  | по мере необходимости,но не реже 2 раз в год |
| **1.11.** | **Лифты**  |  |
|  | - проверка двухсторонней переговорной связи и сигналов неисправности лифта из кабины, из машинного помещения, сигналов неисправности лифта, контроля закрытия дверей, освещения, точности остановок и работы лифта по вызовам и по приказам, ограждения и надежности запирания шахты, купе кабины лифта с раздвижными дверями, автоматических замков дверей шахты и кабины с раздвижными дверями, проверка санитарного состояния крыши кабины и приямка, машинного помещения | ежемесячно и по мере необходимости по договору со специализированнойорганизацией |
|  | - проверка работы лифтового оборудования, установленного в машинном помещении: тормозного устройства, электромагнита тормозного устройства, канатоведущего шкива | ежемесячно по договору со специализирующей организацией |
|  | - проверка работы оборудования кабины: подвесок, устройства слабины подъемных канатов, крыши и каркаса, башмаков кабины лифтов с раздвижными дверями, смазывающих аппаратов, подвижного пола, поста управления лифтом, привода дверей, направляющих и противовеса | ежемесячно со специализирующей организацией |
|  | - проверка тяговых канатов, ограничителя скорости, башмаков противовеса; электроаппаратов, установленных в шахте, вызывных аппаратов; приямка лифта**-** очистка приямка, проверка натяжного устройства, электроаппаратов, установленных в приямке, проверка исправности ограничителя скорости; проверка электропроводки в машинном помещении и в шахте | ежемесячно со специализирующей организацией |
| **1.12.** | **Аварийно-диспетчерское обслуживание** |  |
|  | - круглосуточное диспетчерское обслуживание | Постоянно |
|  | - локализация аварийных ситуаций с 17-00 до 08-00 часов путем устранения: | постоянно, а также в выходные и празднич­ные дни – круглосуточно |
|  | повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного внутридомового оборудования жилых зданий | постоянно, а также в выходные и празднич­ные дни – круглосуточно |
|  | засоров канализации в жилых зданиях, включая выпуск до первого колодца | постоянно, а также в выходные и празднич­ные дни – круглосуточно |
|  | повреждений вводно-распределительных устройств, электрокабелей и в электрических щитовых | постоянно, а также в выходные и празднич­ные дни – круглосуточно |
| **2.** | **Содержание общего имущества многоквартирного дома** |
| **2.1.** | **Кровля** |  |
|  | - удаление с крыш снега и наледей | по мере необходимостив зимний период |
|  | - очистка кровли от мусора, грязи, листьев | по мере необходимости,но не реже 2 раз в год |
| **2.2.** | **Фасады** |  |
|  | - укрепление аншлагов и номерных знаков на домах | по мере необходимости |
| **2.3.** | **Подъезды и лестничные клетки** |  |
|  | - замена разбитых стекол окон лестничных клеток | по мере необходимости |
|  | - уборка подъездов и лестничных клеток  | согласно приложению 2 |
|  | - очистка наружных площадок у входных дверей и тамбуров лестничных клеток от снега и наледи | по мере необходимостив зимний период |
| **2.4.** | **Установка общедомовых приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание** |  |
| **2.5.** | **Подвалы** |  |
|  | - соблюдение температурно-влажностного режима | Постоянно |
|  | - дератизация и дезинсекция подвальных помещений | ежеквартально, по мере необходимости |
|  | - уборка подвалов от мусора | по мере необходимости,но не реже 1 раза в год |
|  | - установка сеток и решеток на проемы, каналы и отверстия для защиты от проникновения грызунов | по мере необходимости |
|  | - откачка грунтовых вод | по мере необходимости |
| **2.6.** | **Чердаки** |  |
|  | - соблюдение температурно-влажностного режима | Постоянно |
|  | - уборка на чердаках мусора | по мере необходимости,но не реже 1 раза в год |
| **3.** | **Содержание придомовой территории** |  |
|  | - уборка и очистка придомовой территории и контейнерных площадок с вывозом мусора | согласно приложению 2 |
|  | - озеленение территории, уход за зелеными насаждениями | в весенне-летний период |
|  | **Раздел II. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** |
| **1.** | **Фундаменты и подвальные помещения** |
|  | - ремонт и восстановление поврежденных участков фундаментов и стен подвала, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы  |
|  | - ремонт и восстановление вентиляционных продухов и приямков |
|  | - ремонт поврежденных участков отмосток вокруг дома |
|  | - ремонт и восстановление поврежденных входов в подвалы |
|  | - герметизация вводов инженерных коммуникаций в подвал |
|  | - подсыпка песка в техподполья |
|  | - установка маяков на трещинах в стенах для наблюдения за деформациями |
| **2.** | **Стены и фасады** |
|  | - герметизация стыков, элементов полносборных зданий, заделка трещин, выбоин на поверхности блоков и панелей |
|  | - заделка трещин, расшивка швов в кирпичных зданиях, заделка отдельных участков кирпичных стен площадью до 2 кв.м |
|  | - частичный ремонт и частичная окраска тамбуров и цоколей |
|  | - частичное утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях |
|  | - устранение сырости  |
|  | - ремонт вентиляционных каналов и вытяжных устройств, устранение завалов |
| **3.** | **Перекрытия** |
|  | - заделка швов и трещин |
|  | - дополнительное утепление чердачных перекрытий  |
| **4.** | **Крыши** |
|  | - усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование иантиперирование замененных и добавленных элементов |
|  | - устранение неисправностей стальных, мягких, шиферных кровель, замена водосточных труб |
|  | - ремонт гидроизоляции и вентиляции |
|  | - ремонт слуховых окон |
| **5.** | **Оконные и дверные заполнения** |
|  | - смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений |
| **6.** | **Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей (проектное решение)** |
|  | - восстановление или замена отдельных участков и элементов |
| **7.** | **Полы** |
|  | - замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования |
| **8.** | **Внутренняя отделка** |
|  | - восстановление отделки стен, потолков, оконных блоков наружных, входных и тамбурных дверей, мусоропроводов, лестничных маршей, площадок и ограждений, системы отопления в подъездах, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях, окраска стен тамбуров |
| **9.** | **Центральное отопление** |
|  | - установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления |
| **10.** | **Водопровод и канализация** |
|  | - установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, включая насосные установки в жилых зданиях |
| **11.** | **Электроснабжение и электротехнические устройства** |
|  | Граница ответственности между эксплуатирующей организацией и квартирой на отходящих контактах вводных автоматических выключателей на квартиру в этажном щите |
|  | - проверка надежности присоединений электросети к магистралям, шинам, стоякам в ВРУ и в этажных щитах; замена неисправных участков электросети здания; замена поврежденных креплений электропроводки |
|  | - ремонт или замена вышедшего из строя электрооборудования (выключателей, предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, распределительных коробок, реле, рубильников, электромагнитных контакторов и пускателей, электродвигателей - для вытяжки) |
|  | - протирка, ремонт или замена светильников коммунального и фасадного освещения, перегоревших ламп; замена стенового или потолочного электрического патрона; проверка надежности присоединения фазного и нулевого провода к его контактам |
|  | - ремонт или замена электрических и слаботочных щитов  |
|  | - измерение сопротивления изоляции сетей; замер нагрузок по фазам и при необходимости - перераспределение нагрузок; измерение тока короткого замыкания, измерение сопротивления контура заземления и металлосвязи с оформлением протоколов в сроки, установленные нормативными документами |
|  | - плановый ремонт, госповерка, ремонт или замена вышедших из строя электросчетчиков на общедомовые нужды (в том числе коммунальное, фасадное освещение и лифты)  |
|  | - ремонт и поверка измерительных приборов, испытание защитных средств; экспертиза вышедших из строя электроинструментов; утилизация ртутьсодержащих ламп |
| **12.** | **Вентиляция** |
|  | - восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции |
|  | - прочистка вентканалов в квартирах |
| **13.** | **Лифты**  |
|  | - ремонт следующего электрооборудования для обеспечения работоспособности лифта, а также поддержания его эксплуатационных показателей: электродвигатель и редуктор главного привода, шкаф управления лифтом, трансформаторы, электропроводка в клеммной коробке, электроаппараты на крыше кабины, подвесной кабель, противовес, подвеска и каркас противовеса, электроаппараты, установленные в шахте, этажные переключатели, конечный выключатель лифта с автоматическим приводом, буферное устройство, электропроводка вводного рубильника |
|  | - проведение технического освидетельствования на лифтовом оборудовании  |
|  | - проведение электроизмерительных работ на лифтовом оборудовании |
| **14.** | **Мусоропроводы** |
|  | - восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств |
| **15.** | **Отмостки** |
|  | **-** ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток |
| **16.** | **Внешнее благоустройство** |
|  | - ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок для контейнеров-мусоросборников |
|  | **Раздел III. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома (в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ).** |