**Перечень услуг по управлению многоквартирным домом № 17/3**

|  |  |
| --- | --- |
|  | 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 ремонту общего имущества**

**в многоквартирном доме № 17/3, выполняемых за счет платы**

**за содержание и ремонт жилых помещений**

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

**мусоропроводом, с электрическими плитами, 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 работе в 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 работе в 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 специализированной  организацией |
|  | | - 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 необходимости в 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 необходимости в 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 и антиперирование 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 (проводится в соответствии с требования Жилищного кодекса РФ).** | | | |