**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

**МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

|  |  |
| --- | --- |
| № п/п | Наименование услуг и работ |
| 1. | Фундамент:- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:-проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;-определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов. |
| 2. | Подвал:-проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;-проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;-контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей. |
| 3. | Стены:-выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;- выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;- в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение. |
| 4. | Перекрытия и покрытия многоквартирного дома:- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;- выявление наличия, характера и величины трещин, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры;- выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки;- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. |
| 5. | Колонны и столбы:- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;- контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. |
| 6. | Крыши:-проверка кровли на отсутствие протечек;-контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;-осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. |
| 7. | Лестницы:-выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;-при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. |
| 8. | Фасады:- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов;- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. |
| 9. | Внутренняя отделка многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.  |
| 10. | Пол:- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. |
| 11. | Окна и дверные заполнения помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:-проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;-при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. |
| 12. | Система вентиляции и дымоудаления:- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем. |
| 13. | Индивидуальные тепловые пункты и водоподкачки:- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;- работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений. |
| 14. | Общие работы систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;- очистка и промывка водонапорных баков. |
| 15. | Работы в системе теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):- проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);- удаление воздуха из системы отопления;- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. |
| 16. | Электрооборудование, радио- и телекоммуникационне оборудование: - проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования. |
| 17. | Содержание и ремонт лифта (лифтов):- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);- обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования. |
| 18. | Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:- влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей – 1 раз в неделю, лестничных площадок 1 этажа ежедневно, кроме субботы - воскресенья; - влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; стен около входных дверей – 1 раз месяц;-обметание окон, подоконников, отопительных приборов, труб в местах общего пользования – 1 раз в неделю;- мытье окон – весенне-осенний период;- проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом – 1 раз в месяц.    |
| 19. | Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:- сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда – по мере необходимости;- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова) – по мере необходимости;- очистка придомовой территории от наледи и льда без использования коммунально-уборочной техники и обработка песчано-соленой смесью – ежедневно, с использованием коммунально-уборочной техники – по мере необходимости;- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома – ежедневно;- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд – ежедневно.- устройство и уход за газонами, цветниками, детскими площадками и спортивными сооружениями – по мере необходимости. |
| 20. |  Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:- подметание и уборка придомовой территории – ежедневно;- очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома – очистка ежедневно, промывка 1 раз в неделю;  - прочистка ливневой канализации;- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд – ежедневно. |
| 21. | Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:- вывоз твердых бытовых отходов – ежедневно.- организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов. |
| 22. | Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты. |
| 23. | Устранение аварий и обслуживание в вечернее и ночное время, в выходные и праздничные дни, устранение сложных аварий – круглосуточно.  |

 **ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. | Фундаменты Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.  |
| 2. | Стены и фасады Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт и окраска фасадов.  |
| 3. | Перекрытия Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.  |
| 4. | Крыши Устранение неисправностей кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.  |
| 5. | Оконные и дверные заполнения Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.  |
| 6. | Полы Замена, восстановление отдельных участков. |
| 7. | Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей Восстановление или замена отдельных участков и элементов.  |
| 8. | Внутренняя отделка Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях. |
| 9. |  Центральное отопление Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.  |
| 10. | Водопровод и канализация, горячее водоснабжение Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.  |
| 11. | Электроснабжение и электротехнические устройства Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов. |
| 12. |  Вентиляция Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.  |
| 13. | Специальные общедомовые технические устройства Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.  |
| 14. | Внешнее благоустройство Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.  |

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Услуги по управлению жилым домом, по расчету, учету и приему платежей за жилищно-коммунальные услуги | Периодичность |
| 1. | Обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном жилом доме, надлежащее содержание общего имущества этого дома, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающем в таком доме.  | Постоянно |
| 2. | Ведение технической документации и базы данных по объектам жилого дома, составу инженерного оборудования, капитальности и другим техническим параметрам здания, инженерных сетей. | Постоянно |
| 3. | Анализ сложившегося состояния находящегося в управлении жилого дома, уровня и качества предоставляемых услуг и работ, подготовка предложений по повышению качества обслуживания жилого дома и снижению расходов по его содержанию, по проведению капитального ремонта.  | Постоянно |
| 4. | Планирование работ по ремонту жилого дома. Контроль качества и объема выполненных работ и предоставленных услуг, приемка произведенных работ и услуг, согласно заключенным договорам. Актирование выполненных работ, актирование фактов невыполнения договорных обязательств. | Постоянно |
| 5. | Контроль и обеспечение работ по подготовке жилого дома к сезонным условиям эксплуатации. | Постоянно |
| 6. | Ведение учета ремонтных работ, составление списка требуемых работ по обслуживанию и ремонту жилого дома. | Постоянно |
| 7. | Прием и регистрация диспетчерской службой заявок, выяснение их причин и характера. Оперативное решение вопроса о направлении бригад на места аварий. Ведение диспетчерского журнала и другой технической документации.  | Постоянно |
| 8. | Осуществление расчетов с подрядчиками за реализованную продукцию (услуги, работы) в соответствии с актами оценки качества выполненных работ и поставленных услуг.  | Постоянно |
| 9. | Расчет финансового плана по комплексу ЖКУ по жилому дому, контроль за его выполнением. | Постоянно |
| 10. | Анализ себестоимости содержания и ремонта жилого дома, потребления населением коммунальных услуг, прочим доходам.  | Ежемесячно |
| 11. | Разработка предложений по корректировке экономически обоснованных цен на обслуживание и ремонт жилого дома. | По мере необходимости |
| 12. | Разработка и юридическое оформление договоров с организациями, обслуживающими жилой дом и поставщиками коммунальных услуг.  | Постоянно |
| 13. | Проверка соблюдения потребителями жилищно-коммунальных услуг своих обязательств по договорам управления. | Постоянно |
| 14. | Обеспечение оформления счетов-квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг. | Постоянно |
| 15. | Обеспечение сбора денежных средств за жилищно-коммунальные услуги. | Ежемесячно |
| 16. | Анализ информации о поступлении денежных средств на лицевые счета плательщиков. | Постоянно |
| 17. | Выявление потребителей, имеющих задолженность по платежам за жилищно-коммунальные услуги. | Постоянно |
| 18. | Начисление пени в установленном договором согласно законодательству размере при нарушении потребителями сроков внесения платежей за жилищно-коммунальные услуги.  | Постоянно |
| 19. | Подготовка материалов для судебного взыскания задолженности. | По мере необходимости |
| 20. | Работа с населением по ликвидации задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг. Принятие мер по взысканию задолженности, в том числе подготовка и направление уведомлений о необходимости погашения задолженности, анализ полученной информации и принятие решений. | По мере необходимости |
| 21. | Рассмотрение предложений, жалоб и заявлений граждан по вопросам, связанным с начислением платы за жилищно-коммунальные услуги и предоставлением жилищно-коммунальных услуг. Подготовка ответов на поступившие жалобы и заявления. | Постоянно |
| 22. | Прием показаний квартирных приборов учета горячего и холодного водоснабжения, теплоснабжения. | Ежемесячно |
| 23. | Контроль переданных показаний квартирных приборов учета горячего и холодного водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения. | 1 раз в полгода |
| 24. | Снятие показаний общедомовых приборов учета: - горячего и холодного водоснабжения; - электроснабжения; - отопления (теплоснабжения). | ежемесячно |
| 25. | Регистрационный учет граждан, выдача справок о составе семьи т.п. | Постоянно |