**Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, периодичность их выполнения**

**1. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества многоквартирного дома, расположенных по адресу:** г. Брянск, пр-т Московский, дом \_162,164\_\_\_

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование** | | **Условия выполнения** |
| **1.Услуги по управлению домом** | | | |
|  | | *включают следующие функциональные действия в соответствии со Стандартами:* |  |
|  | | Сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме | в течение срока действия Договора с последующей передачей документов |
|  | | Сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в многоквартирном доме в электронном виде и/или на бумажных носителях | в течение срока действия Договора с последующей передачей информации |
|  | | Организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного проживания в многоквартирном доме. в т.ч.:  – определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ (услуг), проведения мероприятий;  -заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам;  -взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом | в порядке, определяемом Управляющей организацией |
|  | | Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями | обращение в ресурсоснабжающую организацию в срок не позднее 7 дней со дня вступления в силу Договора |
|  | | Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг | в порядке, определяемом Управляющей организацией в соответствии с СанПиН |
|  | | Сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учета | С 23 по 25 число текущего месяца за текущий месяц |
|  | | Согласование условий установки (замены) индивидуальных приборов учета | в течение 5-ти рабочих дней с момента обращения потребителя |
|  | | Ввод приборов учета в эксплуатацию | до 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором произведена установка (замена) прибора учета |
|  | | Ведение журнала учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов, в т.ч. их параметров | ежемесячно и на день прекращения Договора |
|  | | Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов | ежемесячно |
|  | | Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства | ежемесячно, до 5 числа месяца, следующего за отчетным |
|  | | Прием граждан (собственников и нанимателей жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам | по графику такого приема |
|  | | Письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом | в порядке, установленном настоящим Договором |
|  | | Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан | в срок до 7 дней после обращения граждан, |
|  | | Выдача справок обратившимся 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 | в день обращения по графику приема граждан |
|  | | Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и направление заявителю извещения (в т.ч. по телефону) о результатах их рассмотрения | в порядке, установленном настоящим Договором |
|  | | Прием и регистрация обращений потребителей (диспетчерское обслуживание) с установлением факта некачественного оказания или непредоставления коммунальных услуг, возникновения аварийной ситуации, порчи общего имущества МКД, др. | Регистрация – в момент обращения, проверка по обращению – в теч. 2х часов, или время, согласованное с потребителем |
|  | | Предоставление информации по порядку расчетов и произведению начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги с выдачей подтверждающих документов | в порядке, предусмотренном действующим законодательством |
|  | | Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах | в течение первого квартала года, следующего за отчетным |
|  | | Подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий | ежегодно при подготовке годового отчета |
|  | | Подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД, а также о соответствующем размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников | в сроки, предусмотренные настоящим договором при необходимости внесения изменений в Договор |
|  | | Уведомление об условиях Договора лиц, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу Договора, разъяснение указанным лицам отдельных условий Договора | в первый день обращения указанных лиц в Управляющую организацию |
|  | | Решение вопросов пользования Общим имуществом | в порядке, установленном общим собранием собственников |
|  | | Организация выполнения работ по ликвидации аварий в квартире, составление актов о порче личного имущества | в течение 2х часов с момента поступления заявки в диспетчерскую службу; |
| **2.** | | **Перечень услуг по содержанию многоквартирного дома** | |
| ***2.1.*** | | ***Санитарное содержание общего имущества дома*** | |
|  | | ***Санитарное содержание мест общего пользования дома*** | |
|  | | *включает следующий перечень работ, услуг:* | *периодичность* |
|  | | Подметание лестниц (запасной выход), в том числе чердачных | 1 раз в месяц (по графику) |
|  | | Мытье лестниц (запасной выход), в том числе чердачных | 2 раза в год (по графику) |
|  | | Влажная протирка почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств (при обеспечении доступа), отопительных приборов, трубы и двери мусорных камер, стен кабин лифта | 1 раз в неделю  (по графику) |
|  | | Мытье лестничных площадок и плинтусов полов 1 этажа и кабин лифтов | 5 раз в неделю (понед.-пятница.) |
|  | | Влажное подметание лестничных площадок перед лифтами и перед квартирами (при обеспечении доступа) со 2-го по 17 этажи | 3 раза в неделю (по графику) |
|  | | Мытье лестничных площадок и плинтусов полов перед лифтами и перед квартирами (при обеспечении доступа) со 2-го по 17 этажи | 2 раза в месяц (по графику) |
|  | | Влажная протирка плафонов светильников (кроме установленных на лестничных клетках запасного выхода), перил лестниц запасного выхода и лоджий, стен (кроме стен лестничных клеток запасного выхода), входных и межэтажных дверей (кроме межэтажных дверей запасного выхода). | 1 раз в 3 месяца  (по графику) |
|  | | Обметание пыли с потолков всех помещений общего пользования, влажная протирка стен и плафонов лестничных клеток запасного выхода | 2 раза в год |
|  | | Мытье входных и межэтажных дверей, стен | 2 раза в год |
|  | | Уборка чердачного и подвального помещений | 1 раз в год |
|  | | Дератизация и дезинсекция | 2 раза в год |
| ***2.2*** | | ***Санитарное содержание придомовой территории*** | |
|  | | ***Содержание в зимний период:*** | |
|  | | *включает следующий перечень работ, услуг:* | *периодичность* |
|  | | Подметание свежевыпавшего снега | 1 раз в день |
|  | | Сдвижка и подметание снега  при обильном снегопаде | Начало работ непозднее 2 часов после начала снегопада |
|  | | Удаление наледи | При образовании |
|  | | Посыпка территории противогололедными материалами | по мере необходимости |
|  | | Очистка урн от мусора | 1 раз в 2 дня |
|  | | Уборка контейнерных площадок | 5 раз в неделю |
|  | | Сбрасывание снега с крыш и с козырьков подъездов,  сбивание сосулек | по мере образования |
|  | | ***Содержание в летний период:*** | |
|  | | *включает следующий перечень работ, услуг:* | *периодичность* |
|  | | Подметание территории в дни без и с осадками до 2 см | 5 раз в неделю |
|  | | Подметание территории в дни обильных осадков | 1 раз в 2 дня |
|  | | Уборка мусора с газонов | 5 раз в неделю |
|  | | Очистка урн от мусора | 5 раз в неделю |
|  | | Мытье урн | 1 раз в месяц |
|  | | Уборка контейнерных площадок | 5 раз в неделю |
|  | | Стрижка газонов | 2 раза за сезон |
|  | | Стрижка подрезка и побелка деревьев и кустарников. | 1 раз за сезон |
|  | | Полив газонов | по мере необходимости |
|  | | Озеленение газонов, создание цветников | 2 раза за сезон |
| ***2.3.*** | | ***Содержание мусоропроводов*** | |
|  | | *включает следующий перечень работ, услуг:*  содержание, мытье стволов мусоропроводов и мусорных камер, прочистка засоров, дезинфекция, дератизация и дезинсекция мусоропроводов и пр. | *периодичность в соответствии с технологией работ, санитарными правилами и нормами* |
| ***2.4.*** | | ***Вывоз твердо-бытовых отходов (крупногабаритного мусора)*** | |
|  | | Вывоз твердо-бытовых отходов (крупногабаритного мусора) | *вывоз ТБО и КГМ по графику* |
|  | | Утилизация ТБО | *утилизация ТБО и КГМ по мере вывоза* |
| ***2.5.*** | | ***Содержание и техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов дома*** | | |
|  | | *включает следующий перечень работ, услуг:* | *периодичность* | |
|  | | 1.Обеспечение функционирования и надлежащего содержания инженерных систем и оборудования дома согласно перечню общего имущества дома (Приложение № 3 к Договору) | осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства. | |
|  | | 2.Обслуживание и наладка инженерного оборудования дома, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования МОП, планово-предупредительные ремонты внутридомового инженерного оборудования и сетей, подготовка дома и его инженерной системы к сезонной эксплуатации. | осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства. | |
|  | | 3.При проведении технических осмотров мест общего пользования:  - устранение незначительных неисправностей, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем отопления, канализации, горячего и холодного водоснабжения, вентиляции, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в т.ч. оборудования, находящегося в жилых и нежилых помещениях, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома; регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, уплотнение сгонов, устранение засоров, замена разбитых стекол, смена перегоревших электролампочек, протирка электролампочек, ремонт электропроводки, устранение мелких неисправностей электротехнических устройств и др. в местах общего пользования;  - прочистка канализационного лежака, проверка исправности канализационных вытяжек;  - проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;  - частичный ремонт кровли;  - проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов;  - осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах. | весной и осенью -2 раза в год | |
|  | | 4.При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:  - ремонт в местах общ.пользования, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;  - восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;  - замена разбитых стекол в местах общего пользования, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;  - установка пружин или доводчиков на входных дверях в местах общего пользования;  - ремонт и прочистка вентиляционных каналов;  - ремонт труб наружного водостока;  - устранение причин подтапливания подвальных помещений;  -наладка автоматизированной системы регулирования ИТП | осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства. | |
|  | | 5. Функционирование аварийно-диспетчерской службы: устранение аварий на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения в течение 1 часа после получения заявки диспетчером. | Круглосуточно | |
|  | | 6. Технические осмотры и техническое обслуживание помещений Собственника с выполнением следующих видов работ:  - устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;  - наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры;  - аварийные отключения вследствие протечек и подключения после ликвидации аварии. | осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства. | |
|  | | 1. Техническое обслуживание общедомовых приборов учета |  | |
|  | | - Поверка и ремонт  - Снятие распечаток с тепловых приборов учета | – по мере необходимости;  – ежемесячно. | |
| ***2.6.*** | | ***Прочие работы по техобслуживанию:*** | | |
|  | | Техническое обслуживание домофона (кодового замка) | Периодичность обслуживания устанавливается подрядчиком | |
|  | | Техническое обслуживание лифтов в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ *(при ежедневной круглосуточной эксплуатации лифтов)* | круглосуточно | |
|  | | Освидетельствование лифтов | 1 раз в год | |
|  | | Страхование лифтов и котельной как опасных производственных объектов в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ | 1 раз в год | |
|  | | Содержание, техническое обслуживание и ремонт котельной | круглосуточно | |
|  | | Содержание, техническое обслуживание и ремонт водопроводной насосной станции | круглосуточно | |
| ***2.7*** | | **Содержание объектов благоустройства** | | |
|  | | Очистка, мелкий ремонт, покраска ограждений, бордюров, скамеек, детской площадки, номерных знаков, прочих элементов благоустройства. | По мере необходимости | |

**2. Перечень работ по текущему ремонту**

Перечень работ по текущему ремонту, а также стоимость таких работ соответствует ежегодно составляемому плану работ.

**3. Перечень работ по капитальному ремонту**

* 1. Информация о перечне: на дату заключения Договора **решение о ремонте не принято.**
  2. Перечень работ может быть утвержден на внеочередном общем собрании собственников в случае, если по итогам осмотра дома Управляющей организацией будет установлена неотложность проведения работ.

1. **Непредвиденные работы текущего и капитального характера**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Определение видов работ** | **Объем работ** | **Сроки проведения** |
| Работы непредвиденного характера (непредвиденные работы), необходимость выполнения которых может быть вызвана обстоятельствами, которые до начала каждого года действия Договора Управляющая организация не могла разумно предвидеть. К таким работам относятся работы по ликвидации аварийных ситуаций, возникших в связи со стихийными бедствиями, по ликвидации последствий вандальных действий, связанные с надлежащим содержанием общего имущества, и в других аналогичных случаях, угрожающих безопасности многоквартирного дома, как объекта капитального строительства, безопасности жизни и здоровью проживающих. | В объеме минимально необходимых: |  |
|  |  |
| - неотложных | при возникновении |
|  |  |
|  |  |