

Чернова В

Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, периодичность и сроки их выполнения

1. Содержание аварийно-диспетчерской службы.

Состав и периодичность работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию

№	Перечень работ	Периодичность
1	Устранение аварий в соответствии с предельными сроками устранения недостатков. <b>Аварийно-ремонтная служба сан.-тех. систем:</b> - круглосуточное оперативное реагирование по ликвидации аварийных повреждений внутридомовых сетей и инженерного оборудования холодного, горячего водоснабжения и канализации. Замена поврежденных участков труб до 2 метров. <b>Аварийно-ремонтная служба систем теплоснабжения:</b> - круглосуточное оперативное реагирование по ликвидации аварийных повреждений внутридомовых сетей и инженерного оборудования системы теплоснабжения. Замена поврежденных участков труб до 2 метров. <b>Аварийно-ремонтная служба электрических систем:</b> - оперативные работы и мероприятия в случае возникновения аварийных ситуаций с электрооборудованием внутридомовой системы электроснабжения. Замена перегоревших, поврежденных участков проводов до 2 метров.	Круглосуточно (по мере необходимости)
2	<b>Диспетчерское обслуживание :</b> Прием и регистрация обращений потребителей при возникновении аварийной ситуации.	Регистрация – в момент обращения, принятие мер по обращению потребителя, согласование времени выезда аварийной бригады

2. Состав и периодичность работ по содержанию конструктивных элементов здания .

№	Перечень работ	Периодичность
1	<b>Крыши и водостоки:</b>	
	Проверка, выявление неисправностей и принятие мер по устранению протечек	1 раз в год: По мере необходимости
	Очистка кровли и водостоков от мусора, грязи, листьев, сосулек, снега и посторонних предметов	по необходимости
	Проверка, выявление неисправности чердачных слуховых окон и выходов на кровлю, принятие мер по устранению неисправностей	1 раз в год: По мере необходимости
	Проверка, выявление неисправности дымоходов и вент каналов и принятие мер по устранению неисправностей	1 раз в год: По мере необходимости
	Очистка чердачных помещений от посторонних предметов и мусора	1 раз в год: по мере необходимости
2	<b>Фасад :</b>	
	Очистка фасадов от наклеенных несанкционированных объявлений	по мере необходимости
	Проверка, выявление нарушений отделки фасадов и принятие мер по устранению неисправностей (герметизация швов стеновых панелей при наличии)	1 раз в год по мере необходимости
	Проверка, выявление нарушений элементов крылец и зонтов над входами в здание, подвалы и принятие мер по устранению неисправностей	1 раз в год по мере

		необходимости
	Проверка, выявление нарушений состояния: входных дверей в здание и подвалы, продухов в цоколях зданий, крылец и ступенек входов в подъезд и подвал. Принятие мер по устранению неисправностей	1 раз в год по мере необходимости
	Проверка, выявление нарушений окраски газопровода. Принятие мер по устранению неисправностей	1 раз в год по мере необходимости
3	<b>Фундамент:</b> Проверка, выявление нарушений состояния отмостки, приямков и принятие мер по устранению неисправностей	1 раз в год по мере необходимости
4	<b>Подвал:</b> Проверка, выявление нарушений температурно-влажностного режима подвальных помещений	1 раз в год по мере необходимости
	Очистка подвалов от мусора	по мере необходимости
5	<b>Лестницы:</b> Проверка, выявление нарушений состояния лестничных маршей и площадок, ограждений и поручней. Принятие мер по устранению неисправностей	1 раз в год по мере необходимости
6	<b>Стены:</b> Проверка, выявление нарушений состояния внутренней отделки дома и оконных и дверных заполнений в помещениях общего имущества. Принятие мер по устранению нарушений.	1 раз в год, по мере необходимости

### 3. Содержание и техническое обслуживание оборудования и системы инженерно-технического обеспечения в многоквартирном доме.

#### 3.1 Состав и периодичность работ по обслуживанию сетей горячего и холодного водоснабжения и водоотведения (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка и ревизия основных задвижек и вентилей, предназначенных для отключения и регулирования систем горячего и холодного водоснабжения	1 раз в год, с заменой запорных устройств при необходимости
2	Проверка укрепления трубопроводов водоснабжения и канализации	по мере необходимости, с заменой креплений трубопроводов
3	Проверка, ревизия и уплотнение по необходимости резьбовых соединений	по мере необходимости
4	Проверка, восстановление изоляции трубопроводов	по мере необходимости
5	Проверка параметров водоподогревателя на соответствие требованиям правил и нормам технической эксплуатации тепловых энергоустановок. В случае выявления нарушений, принятие мер по промывке водоподогревателя.	1 раз в месяц
6	Промывка и прочистка водоподогревателя	по мере необходимости, по договору подряда за дополнительную плату
7	Прочистка канализационных лежаков и выпусков канализации до системы дворовой канализации	по мере необходимости, но не реже 1 раз в год

#### 3.2 Состав и периодичность работ по обслуживанию внутридомовых сетей теплоснабжения (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка и ревизия разводящих трубопроводов, наиболее ответственных элементов системы (насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов и автоматич. устройств)	по мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц
2	Удаление воздуха из системы отопления	по мере необходимости

3	Промывка грязевиков	по мере необходимости в зависимости от степени загрязнения
4	Контроль за параметрами теплоносителя	ежемесячно
5	Проверка и восстановление тепловой изоляции трубопроводов, проложенных в неотапливаемых помещениях	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год, с восстановлением изоляции
6	Осмотр технического состояния теплового пункта, оборудованного средствами автоматического регулирования	не реже 1 раза в месяц при отсутствии диспетчерского контроля
7	Испытание на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления. Промывка системы отопления дома .	ежегодно после окончания отопительного сезона
8	Испытание на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления. Регулировка и наладка системы отопления дома.	ежегодно в начале отопительного сезона
9	Работы по подготовке к поверке средств измерения узлов учета -поверка прибора учета и средств измерения . -установка прибора учета и средств измерения . -опломбировка прибора учета и средств измерения .	По мере необходимости

**3.3 Состав и периодичность работ по обслуживанию электрических сетей (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома)**

№	Перечень работ	Периодичность
1	Обслуживание системы электроснабжения: - ревизия и ремонт силовых установок (электророщитовая) - ревизия и ремонт этажных щитков - проверка работоспособности устройств защитного отключения - ревизия распределительных коробок - изоляция открытых токоведущих частей; - ревизия выключателей, патронов и контактных соединений	По мере необходимости не менее 1 раз в год
2	Замена электроламп в светильниках наружного освещения (в т.ч. фасадных светильниках)	по мере необходимости
3	Замена перегоревших электролампочек в подъездах, подвалах, чердаках	по мере необходимости
4	Мелкий ремонт выключателей в подъездах, подвалах, чердаках	по мере необходимости
5	Мелкий ремонт электропроводки в подъездах, подвалах	по мере необходимости
6	Испытание электрооборудования : - проверка цепи между заземлителем и заземленными элементами - испытания (измерения) сопротивления изоляции электропроводки - проверка цепи «фаза-нуль» При выявлении нарушений, принятие мер по их устранению	По мере необходимости , не менее 1 раз в 3 года
7	отключение ИПУ , при неоплате коммунальных услуг	По мере необходимости
8	Обслуживание общедомового прибора учета: - периодические проверки работоспособности - проверка условий эксплуатации прибора - проверка целостности пломб, корпуса - снятие и анализ показаний	1 раз в месяц
9	Работы по подготовке к поверке прибора учета . -поверка прибора учета . -установка прибора учета . -опломбировка прибора учета	По мере необходимости

### 3.4 Проверка и прочистка дымоходов и вент каналов (по договору)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Обслуживание системы вентиляции и дымоудаления - Проверка тяги, систем вентиляции и дымоудаления, в случае выявления нарушений их прочистка	прочистка дымовентиляционных каналов по необходимости; проверка дымоходов от газовых колонок и отопительных приборов 3 раза в год;
2	- устранение засоров внеплановых проверок	по заявкам
3	учитывая невозможность 100% обследования жилого фонда во время плановых проверок, выполнение разовых заявок на проверку и прочистку дымоходов и вент каналов от газовых приборов	по мере обращения собственников помещений

### 3.5. - Техническое обслуживание общедомовых приборов учета (по договору):

№	Перечень работ	Периодичность
1	<b>Прибор учета тепловой энергии:</b> - периодические проверки и профилактические мероприятия по техническому обслуживанию приборов учета, приборов системы диспетчеризации передачи параметров режима потребления тепловой энергии, предусмотренные нормативной и технической документацией и обеспечивающие возможность их нормальной эксплуатации;	По договору
	- проверка условий эксплуатации приборов	ежемесячно
	- профилактическое обслуживание	Не реже 1 раз в год

### 3.6 Техническое обслуживание газового оборудования (по договору)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Техническое обслуживание и ремонт газового оборудования: - проверка целостности газопровода и креплений наружного газопровода - проверка герметичности внутридомового водопровода и в местах прокладки через стр.конструкции -осмотр технологического состояния и проверка на загазованность газового ввода - смазка газового крана	1 раз в год (по графику)

### 3.7. Состав и периодичность работ по содержанию лифта(ов) (выполняется при оборудовании дома лифтом)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Мытьё пола кабины лифта	не реже одного раза в неделю
2	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	1 раз в месяц
3	<b>Техническое освидетельствование (по договору)</b> - проведение работ по оценке соответствия лифтов в форме периодического тех освидетельствования - составление документации в соответствии с техническим регламентом «О безопасности лифтов».	1 раз в год
	-проведение работ по оценке соответствия лифтов с истекшим сроком эксплуатации на лифтах. - составление документации в соответствии с техническим регламентом «О безопасности лифтов».	1 раз в 3 года
4	<b>Техническое обслуживание (по договору)</b> - регулярное проведение смазки, наладки, регулировки и ремонта лифтового оборудования в целях восстановления его работоспособности и обеспечения безопасных условий эксплуатации лифтов; - оперативный пуск остановившихся лифтов с момента остановки, если устранение причин их остановки не связано с проведением аварийно-восстановительных работ кап.	1 раз в месяц по договору

	характера; - ведение тех. документации, паспортов лифтового оборудования по замене основных лифтов и деталей, изменениях в электрических схемах; -обеспечить не реже одного раза в 12 мес подготовку лифтов к тех освидетельствованию;	
	<b>Аварийное техническое обслуживание</b> - освобождение пассажиров не позднее 30 минут со времени поступления заявки в аварийную службу	круглосуточно
	<b>Диспетчерская связь</b>	круглосуточно
5	<b>Страхование лифтов:</b> - проведение работ по обязательному страхованию гражданской ответственности за причинение вреда при эксплуатации лифтов с целью защиты имущественных интересов физических и юридических лиц.	1 раз в год

#### 4. Работы и услуги по санитарному содержанию общего имущества

##### 4.1 Состав и периодичность работ по содержанию мусоропровода (выполняется при оборудовании дома мусоропроводом)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Удаление мусора из мусороприёмных камер, уборка мусороприёмных камер	не менее 3 раза в неделю
2	Уборка клапанов мусоропроводов	по мере необходимости, но не реже 5 раз в неделю
3	Очистка и дезинфекция загрузочных клапанов	по мере необходимости, но не реже 1 раз в неделю
4	Устранение засора мусоропровода	по мере необходимости в течение суток с момента обращения
5	- мелкий текущий ремонт контейнера и загрузочного клапана	По мере необходимости

##### 4.2 Состав и периодичность работ по содержанию помещений общего пользования

№	Перечень работ	Периодичность
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	Ежедневно, кроме выходных
2	Уборка мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	Ежедневно, кроме выходных
3	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
4	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в 6 месяцев
5	Мытье окон	1 раз в год

##### 4.3 Состав и периодичность работ по содержанию придомовой территории

№	Перечень работ	Периодичность
Холодный период		
1	Сдвигание свежеснегавшего снега и очистка территории от снега и льда	по мере необходимости, но не реже чем через 3 часа во время снегопада и 1 раз в сутки в дни без снегопада
2	Очистка территории от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова)	по мере необходимости, но не реже 1 раза в сутки в дни без снегопада
3	Очистка территории от наледи и льда	по мере необходимости, но не

		реже 1 раза в сутки во время гололёда
4	Посыпка территории противогололедными материалами	по мере необходимости при возникновении скользкости
5	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	6 раз в неделю
Теплый период		
6	уборка прилегающей территории	6 раз в неделю
7	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	1 раз в сутки
8	Уборка газонов	по мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю
9	Выкашивание газонов (при высоте растений более 20 см)	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
10	Уборка детских, спортивных и хозяйственных площадок и площадок для отдыха	6 раз в неделю
11	Очистка металлической решётки и приямка	1 раз в неделю

#### 4.4. Состав и периодичность работ по вывозу и утилизации крупногабаритного мусора

№	Перечень работ	Периодичность
1	Вывоз и утилизация крупногабаритного мусора силами управляющей компании	По мере необходимости

#### 4.5 Проведение дератизации и дезинсекции

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проведение дератизации и дезинсекции -проведение противоэпидемических работ по дератизации и дезинсекции	дератизация - ежемесячно, дезинсекция по необходимости, но не реже чем 2 раза в год
2	Проведение дополнительной дератизации и дезинсекции	по мере необходимости

#### 5. Услуги по управлению домом

Перечень работ	условия выполнения
<b>5.1. Административно-управленческие услуги управляющей организации, направленные на обеспечение надлежащего содержания общего имущества</b>	Постоянно
<i>включают следующие функциональные действия в соответствии со Стандартами:</i>	
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, обновление 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 и комфортного 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	в порядке, определяемом Управляющей организацией

<p>управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам;</p> <p>- получение, учет доходов по договорам от использования общего имущества собственников помещений в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в МКД; (размещение оборудования)</p> <p>- взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом</p>	
<p>Заключение договора с платежным агентом и иных договоров, направленных на достижение целей управления МКД</p>	<p>в порядке, определяемом Управляющей организацией,</p>
<p>Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями</p>	<p>обращение в ресурсоснабжающую организацию в срок не позднее 7 дней со дня вступления в силу Договора</p>
<p>Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг</p>	<p>в порядке, определяемом Управляющей организацией в соответствии с СанПиН</p>
<p>Сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учета</p> <p>- обработка показаний ИПУ</p> <p>- ведение журнала показаний ИПУ</p>	<p>С 20 по 25 число текущего месяца за текущий месяц</p>
<p>Согласование условий установки (замены) индивидуальных приборов учета,</p>	<p>в течение 5-ти рабочих дней с момента обращения потребителя</p>
<p>Ведение журнала учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов, в т.ч. их параметров</p>	<p>ежемесячно и на день прекращения Договора</p>
<p>Прием граждан (собственников и нанимателей жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам</p>	<p>по графику такого приема</p>
<p>Письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом</p>	<p>в порядке, установленном в Договоре</p>
<p>Выдача справок обратившимся гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями</p>	<p>в день обращения по графику приема граждан</p>
<p>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</p>	<p>Принятие – в момент обращения, рассмотрение - в течение 2х рабочих дней с даты получения</p>
<p>Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в письменном и электронном виде</p>	<p>Принятие – в момент обращения, рассмотрение - в течение 10ти рабочих дней с даты получения</p>
<p>Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах</p>	<p>Ежегодно</p>
<p>Подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий</p>	<p>ежегодно при подготовке годового отчета</p>
<p>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</p>	<p>за 30 дней до окончания текущего года действия Договора при необходимости внесения изменений в Договор</p>
<p>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</p>	<p>в первый день обращения указанных лиц в Управляющую организацию</p>
<p>Решение вопросов пользования Общим имуществом</p>	<p>в порядке, установленном общим собранием собственников</p>

Организация и составление актов выполнения работ по ликвидации аварий	с момента поступления заявки в диспетчерскую службу;
ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме - ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации	в течение срока действия Договора
- раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731;	в течение срока действия Договора
Подготовка предложений и оформление документов, в том числе составление сметной документации ( по необходимости проектной) по текущему и капитальному ремонту общего имущества , согласно протокола общего собрания собственников помещений	По мере необходимости
Предоставление собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта , в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на специальном счете	Не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта
<b>5.2. Услуги платежного агента (по договору ОАО «СГРЦ»):</b>	
Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, 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
Предоставление информации по порядку расчетов и производству начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги с выдачей подтверждающих документов	В момент обращения
<b>5.3 Услуги банка</b>	Постоянно