**Приложение № 9**

**к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**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. ***Аварийно-ремонтная служба сан.-тех. систем:*** - круглосуточное оперативное реагирование по ликвидаций аварийных повреждений внутридомовых сетей и инженерного оборудования холодного, горячего водоснабжения и канализации. Замена поврежденных участков труб до 2 метров. ***Аварийно-ремонтная служба систем теплоснабжения:*** - круглосуточное оперативное реагирование по ликвидаций аварийных повреждений внутридомовых сетей и инженерного оборудования системы теплоснабжения. Замена поврежденных участков труб до 2 метров. ***Аварийно-ремонтная служба электрических систем***: - 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 | **Диспетчерское обслуживание** : Прием и регистрация обращений потребителей при возникновения 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** | **Крыши и водостоки:**   |  |
| 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** | **Фасад :** |  |
| 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**  | **Фундамент:**Проверка, выявление нарушений состояния отмостки , приямков и принятие мер по устранению неисправностей | 1 раз в год по мере необходимости |
| **4** | **Подвал:**  |  |
| Проверка, выявление нарушений температурно-влажностного режима подвальных помещений | 1 раз в год по мере необходимости |
| Очистка подвалов от мусора | по мере необходимости |
| **5**  | **Лестницы:** Проверка, выявление нарушений состояния лестничных маршей и площадок, ограждений и поручней. Принятие мер по устранению неисправностей | 1 раз в год по мере необходимости |
|  |  |  |
| **6** |  **Стены:** 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 выявление 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 необходимостив 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 (электорощитовая) - 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 выявление 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 целостностности 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 выявлении 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** | ***Прибор учета тепловой энергии:***- 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 | ***Техническое освидетельствование (по договору)***- 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  | ***Техническое обслуживание (по договору)*** - 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. 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; | 1 раз в месяц по договору   |
| ***Аварийное техническое обслуживание***- освобождение пассажиров не позднее 30 минут со времени поступления заявки в аварийную службу  | круглосуточно  |
| ***Диспетчерская связь*** | круглосуточно  |
| 5 |  ***Страхование лифтов:***- 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 свежевыпавшего 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 |
| ***5. 1. Административно-управленческие услуги управляющей организации, . направленные на обеспечение надлежащего содержания общего имущества*** | Постоянно  |
| *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, 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 управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам;- получение, учет доходов по договорам от использования общего имущества собственников помещений в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в МКД; (размещение оборудования)-взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом  | в порядке, определяемом Управляющей организацией |
| Заключение договора с платежным агентом и иных договоров , направленных на достижение целей управления МКД | 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- обработка показаний ИПУ - ведение журнала показаний ИПУ  | С 20 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 |
| Ведение журнала учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов, в т.ч. их параметров | ежемесячно и на день прекращения Договора  |
| 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 в Договоре |
| Выдача справок обратившимся гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги 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 | Принятие – в момент обращения, рассмотрение - в течение 2х рабочих дней с даты получения |
| Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в письменном и электронном виде | Принятие – в момент обращения, рассмотрение - в течение 10ти рабочих дней с даты получения |
| Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах | Ежегодно  |
| 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  | за 30 дней до окончания текущего года действия Договора 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 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 |
| ***5.2. Услуги платежного агента (по договору ОАО «СГРЦ»):***  |  |
| 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 произведению начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги с выдачей подтверждающих документов  | В момент обращения |
| ***5.3 Услуги банка***  | Постоянно |