Приложение

к договору управления многоквартирного дома

**Перечень работ/услуг, предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового**

**(непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования**

1. **Перечень услуг/работ:**

Согласно разделу 2 настоящего Договора Управляющая организация обязуется оказать Собственнику следующие услуги/работы:

1. Управление многоквартирным домом.
2. Содержание общего имущества многоквартирного дома.
3. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.
4. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома (его отдельных частей/элементов).
5. **Характеристика и описание услуг/работ:**

|  |  |
| --- | --- |
| **1** | **Управление многоквартирным домом включает в себя:** |
|  | Наименование имущества (конструкций) | Виды работ | Периодичность |
| 1.1. | Осуществление договорной работы | Выбор исполнителей, подрядных специализированных организаций, ресурсоснабжающих организаций и заключение с ними соответствующих договоров. | По мере необходимости |
| 1.2.  | Осуществление систематического контроля за исполнением заключенных договоров | Принятие и актирование выполненных работ | Ежемесячно |
| Актирование фактов неисполнения/ненадлежащего исполнения подрядчиками (исполнителями) договорных обязательств. | По мере необходимости |
| 1.3. | Повышение эффективности использования общего имущества многоквартирного дома  | Организация взаимодействия и расчетов с третьими лицами при передаче в возмездное пользование части общего имущества многоквартирного дома | По мере необходимости |
| 1.4. | Работа с обращениями собственников | Прием обращений собственников | В рабочие дни |
| Подготовка и направление ответов на обращения |
| Организация учета их исполнения |
| Выдача справок |
| 1.5. | Подготовка и представление собственникам предложений о проведении капитального ремонта(за исключением домов, относящихся к категории ветхих) | Взаимодействие с федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за исполнением и сохранностью жилищного фонда | По мере необходимости |
| Осмотр и актирование состояния общего имущества |
| 1.6. | Обеспечение взаимодействия с органами, осуществляющими постановку и снятие с регистрационного учета граждан по месту жительства и пребывания | Постановка на регистрационный учет | По мере необходимости |
| Снятие с регистрационного учета.Выдача иных документов в пределах компетенции |
| 1.7. | Ведение бухгалтерского учета и отчетности | Ведение лицевого счета многоквартирного дома | Ежемесячно |
| Ведение лицевых счетов собственников помещений многоквартирного дома |
| 1.8. | Организация начислений платежей за услуги | Расчет размера платы за оказанные услуга | По рабочим дням |
| Распечатка и доставка квитанций |
| Консультирование Собственников по вопросам расчетов |
| 1.9. | Работа с контролирующими органами. Взаимодействие с правоохранительными органами | Участие в мероприятиях, связанных с деятельностью контролирующих органов.Осуществление претензионно -исковой деятельности по факту нарушения условий содержания и ремонта общего имущества, зафиксированных контролирующими органами. | По мере необходимости |
| 1.10. | Профилактика и взыскание задолженности по оплате услуг | Профилактическая работа по недопущению задолженности. | Ежемесячно |
| Досудебная работа с должниками. |
| Претензионно-исковая работа с должниками. |
| 1.11. | Организация перерасчета платы за коммунальные услуги | Рассмотрение заявлений собственников произвести перерасчет | По мере необходимости |
| Актирование фактов неисполнения/ненадлежащего исполнения подрядчиками (исполнителями) договорных обязательств. |
| Снятие показаний приборов учета | 1 раз в 6 месяцев |
| 1.12. | Информационная деятельность по подготовке и проведению ежегодного отчета о результатах деятельности, по раскрытию информации в соответствии с требованиями действующего законодательства | Размещение ежегодного отчета для собственников помещений | 1 раз в год |
| Обновление информации на официальном сайте в сети Интернет | В сроки установленные законодательством Российской Федерации |
| Размещения информации на первых этажах многоквартирного дома | По мере необходимости |
| **2.** | **Содержание общего имущества включает в себя:** |
| 2.1. | Осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровья граждан | Кровля | 1 раз в год в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| Пожарное оборудование | 2 раза в период подготовки к сезонной эксплуатации |
| Вентиляционные каналы и шахты | 2 раза в год |
| Газоходы при горячем водоснабжении от газовых и дровяных колонок (при их наличии) | 1 раз в год в период подготовки к отопительному сезону |
| Холодное и горячее водоснабжение, канализация, отопление в местах общего пользования | 2 раза в год |
| Мусоропроводы | 1 раз в год с обязательным составлением акта |
| Электрооборудование |
| Внутридомовые сети, оборудование и пульты управления оперативной диспетчерской связи |
| Вспомогательные помещения здания (лестничные клетки, чердаки, подвалы, технические подполья) с проверкой оборудования и коммуникаций находящихся в них. |
| Придомовая территория |
| Фасады |
| Дополнительный осмотр элементов и территории после проведения текущего и капитального ремонта, устранения аварий, по заявлениям Собственников (нанимателей), контролирующих органов | По мере необходимости |
| 2.2. | Освещение помещений общего пользования и наружного освещения | Замена светильников (люминесцентных, полугерметичных для ламп накаливания); ремонт светильников люминесцентных с заменой стартеров и ламп. | По мере необходимости |
| Ремонт полугерметичной осветительной арматуры. |
| Замена автоматов, переключателей пакетных, устройств защитного отключения, выключателей и отдельных участков электропроводки |
| Замена светильников наружного освещения |
| Освещение дворовых уборных |
| 2.3. | Обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования | Устранение протечек, утечек, срывов гидравлических затворов, санитарных приборов и негерметичности стыковых соединений в системах канализации | По мере необходимости |
| Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях |
| Герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья |
| 2.4. | Санитарное содержание помещений общего пользования | Влажное подметание лестничных площадок и маршей | 1 раз в неделю |
| Подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов | 1 раз в неделю |
| Мытье пола кабины лифта | 1 раз в неделю |
| Мытье лестничных площадок и маршей | 2 раза в месяц |
| Обметание пыли с потолков | 1 раз в год |
| Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков | 1 раз в год |
| Влажная протирка подоконников, отопительных приборов | 1 раз в год |
| Мытье окон | 1 раз в год |
| Очистка металлической решетки и приямка | 1 раз в неделю |
| Уборка площадки перед входом в подъезд | 6 раз в неделю |
| Очистка приямка | 1 раз в месяц |
| 2.5. | Сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, крупногабаритного мусора (КГМ) | Удаление мусора из мусорных камер | ежедневно |
| Уборка мусорных камер | ежедневно |
| Уборка загрузочных клапанов мусоропровода | 1 раз в месяц |
| Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода | 1 раз в год |
| Дезинфекция мусоросборника | 2 раза в год |
| Устранение засоров ствола мусоропроводов | По мере необходимости |
| Вывоз твердых бытовых отходов | ежедневно |
| Вывоз КГМ | По мере необходимости |
| 2.6. | Меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности | Проверка и наладка систем противопожарной сигнализации | 2 раза в год |
| 2.7. | Обеспечение готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) | Регулировка и наладка систем центрального отопления | 1 раз в год в период подготовки к отопительному сезону |
| Промывка и опрессовка системы центрального отопления | 1 раз в год |
| Мелкий ремонт инженерного оборудования | По мере необходимости |
| 2.8. | Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации | ***К весенне-летней эксплуатации:*** | с 1 апреля по 31 мая |
| Очистка кровель от посторонних предметов и мусора |
| Укрепление водосточных труб, колен, воронок |
| Консервация систем отопления (при наличии системы отопления) |
| Переключение внутреннего водостока на летний режим работы |
| Мелкий ремонт оборудования детских и спортивных площадок, если они входят в состав общего имущества  |
| Приведение в порядок чердачных и подвальных помещений за исключением ремонта |
| Укрепление домовых знаков |
| ***К осенне-зимней эксплуатации:*** | с 1 июня по 30 сентября |
| Промывка, гидравлическое испытание и устранение незначительных неисправностей системы отопления |
| Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре |
| Мелкий ремонт частей кровель:Герметизация гребней, свисшей в случае протечек |
| Остекление и закрытие чердачных слуховых окон |
| Приведение помещений подвалов, техподполий, технических коридоров в соответствие с требованиями Правил безопасности в газовом хозяйстве (при наличии продолженных газопроводов), за исключением текущего и капитального ремонта; ограждение приямков в подвалах, восстановление освещения во взрывобезопасном исполнении, герметизация вводов инженерных коммуникаций |
| Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях |
| Переключение внутреннего водостока на зимний режим работы |
| 2.9. | Уборка придомовой территории | Очистка урн от мусора | 1 раз в сутки |
| Промывка урн | 1 раз в месяц |
| ***Летний период:*** | 6 раз в неделю |
| Подметание земельного участка |
| Уборка мусора на контейнерных площадках |
| Уборка мусора на детских и спортивных площадках | По мере необходимости |
| ***Зимний период:*** |  |
| Сдвижка и подметание снега | 6 раз в неделю |
| Уборка мелкого мусора | По мере необходимости, но не чаще 6 раз в неделю |
| Ликвидация скользкости | По мере необходимости, но не чаще 6 раз в неделю |
| 2.10. | Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав имущества | Кронирование кустарников и деревьев | 1 раз в год |
| Окраска элементов благоустройства | 1 раз в год |
| 2.11. | Аварийно-диспетчерское обслуживание | Прием и рассмотрение заявок собственников и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме на законном основании | По мере необходимости |
| Учет устранений недостатков |
| Восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан за исключением капитального ремонта |
| 2.12. | Прочие работы | Сбрасывание снега с крыш, удаление сосулек | По мере необходимости, но не чаще 6 раз в неделю |
| Обслуживание лифтового оборудования | По мере необходимости |
| **3** | **Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме включает в себя:** |
| 3.1. | Фундамент | Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы и других элементов фундаментов | По мере необходимостиПо мере необходимости |
| 3.2. | Стены и фасады | Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов и других элементов фундамента |
| 3.3. | Перекрытия | Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска |
| 3.4. | Крыши | Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции |
| 3.5. | Оконные и дверные заполнения в местах общего пользования | Смена при необходимости и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений |
| 3.6. | Межквартирные перегородки | Усиление, замена при необходимости, заделка отдельных участков |
| 3.7. | Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей | Восстановление или замена при необходимости отдельных участков и элементов |
| 3.8. | Полы | Замена при необходимости, восстановление отдельных участков  |
| 3.9. | Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях | Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками |
| 3.10. | Внутренняя система отопления (за исключением внутриквартирных) | Установка, замена при необходимости и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные |
| 3.11. | Внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (включая насосные установки в жилых зданиях) за исключением внутриквартирных устройств | Замена, при необходимости восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов |
| 3.12. | Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства за исключением внутриквартирных устройств и приборов | Восстановление работоспособности |
| 3.13. | Специальные общедомовые технические устройства | Замена при необходимости восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо уполномоченными федеральными органами исполнительной власти |
| 3.14. | Внешнее благоустройство | Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок |
| **4** | **Санитарно-техническое оборудование:** |
| 4.1. | Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования) | незамедлительно |
| **5** | **Электрооборудование** |
| 5.1. | Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования при наличии переключателей на вводе в дом  | Не более 4 часов |
| 5.2. | Неисправности во вводно-распределительном устройствеНеисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников | 4 часа |
| 5.3. | Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий | 4 часа |
| 5.4. | Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.д.) | незамедлительно |
| 5.5. | Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников) | 1 сутки |

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация** | **Собственник** |
| **ООО «Прогресс»** |  |
| 603142 г. Н. Новгород, ул. Космическая, д. 51 П7 |  |
| ИНН 5256114670  |  |
| КПП 525601001 |  |
| р/с 40702810642040003969 |  |
| к/сч 30101810900000000603 |  |
| БИК 042202603 |  |
| Банк Волго-Вятский банк ПАО «Сбербанк» г. Н.Новгорода |  |
| Тел. 291-27-26 |  |

Директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.Ф. Сеньков \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/