Приложение № 4

к Договору управления многоквартирным домом

от 01 января 2011 г.

**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).

**2. Характеристики и описание услуг/работ:**

**2. Характеристики и описание услуг/работ:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | **Управление многоквартирным домом включает в себя:** | | |
| 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 использованием 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 услуги | Ежемесячно |
| Распечатка и доставка квитанций | Ежемесячно |
| Консультирование Собственников по вопросам расчетов | По рабочим дням |
| 1.9. | Работа с контролирующими органами  Взаимодействие с правоохранительными органами | Участие в мероприятиях, связанных с деятельностью контролирующих органов.  Осуществление претензионно-исковой деятельности по фактам 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 | По мере необходимости |
| Снятие показаний приборов учета | 1 раз в 6 месяцев |
| 1.12. | Информационная деятельность по подготовке и предоставлению 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[\*](" \l "sdfootnote1sym) | 2 раза в год 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[\*](" \l "sdfootnote2sym) | 2 раза в год  1 раз в год с обязательным составлением акта |
| Мусоропроводы[\*](" \l "sdfootnote3sym) |
| Электрооборудование |
| Внутридомовые сети, оборудование и пульты управления оперативной диспетчерской связи[\*](" \l "sdfootnote4sym) |
| 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[\*](" \l "sdfootnote5sym) |
| 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[\*](" \l "sdfootnote6sym) | 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 мусороприемных камер[\*](" \l "sdfootnote7sym) | ежедневно |
| Уборка мусороприемных камер\* | ежедневно |
| Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов\* | 1 раз в месяц |
| Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода\* | 1 раз в год |
| Дезинфекция мусоросборников\* | 2 раза в год |
| Устранение засора 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[\*](" \l "sdfootnote8sym) | 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[\*](" \l "sdfootnote9sym) | 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 системы 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, свищей 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 проложенных 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[\*](" \l "sdfootnote10sym) | 6 раз в неделю |
| Уборка мусора на детских и спортивных площадках[\*](" \l "sdfootnote11sym) | По мере необходимости |
| *Зимний период* |  |
| Сдвижка и подметание снега | 6 раз в неделю |
| Уборка мелкого мусора | По мере необходимости, но не чаше 6 раз в неделю |
| Ликвидация скользкости | По мере необходимости, но не чаше 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 общего 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[\*](#sdfootnote12sym)\* | По мере необходимости, но не чаще 6 раз в неделю |
| Обслуживание лифтового оборудования\* | По мере необходимости |
| 3 | **3. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме включает в себя** | | |
| **Наименование имущества (конструкций)** | **Виды работ** | **Периодичность** |
| 3.1. | Фундаменты | Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы и других элементов фундаментов | По 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 фундаментов |
| 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 | 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)[\*](" \l "sdfootnote13sym) | Замена при необходимостии 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. | Внутренняя система газоснабжения[\*](" \l "sdfootnote14sym)\* | Восстановление работоспособности внутридомового газового оборудования, находящегося в составе общего имущества дома |
| 3.14. | Внутренняя система вентиляции (включая собственно вентиляторы и их электроприводы) | Восстановление работоспособности |
| 3.15. | Мусоропроводы[\*](" \l "sdfootnote15sym)\*\* | Замена при необходимости и восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств |
| 3.16. | 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 |
| 3.17. | Внешнее благоустройство | Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников |
| 4. | **Капитальный ремонт включает в себя** | | |
|  | Капитальный ремонт  (за исключеним домов относящихся к категории ветхих) | Осмотр и техническое обследование здания с определением объема работ  подготовка проектно-сметной документации  ремонтно-строительные работы по проекту  проверка качества выполнения работ | Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования). |

[\*](" \l "sdfootnote1anc)Выполняется при наличии соответствующей конструкции, элемента, вида коммунальных услуг, инженерного или иного оборудования

[\*](" \l "sdfootnote12anc)\* За исключением плоских кровель с внутренним водостоком

**Сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования**

|  |  |
| --- | --- |
| **Неисправности конструктивных элементов**  **и оборудования общего имущества многоквартирного дома** | **Предельный срок выполнения ремонта** |
| **КРОВЛЯ** | |
| Протечки в отдельных местах кровли | 1 сутки |
| Повреждения системы организованного водоотвода (колен, отметов, водосточных труб, воронок и пр., расстройство их креплений) | 5 суток |
| **СТЕНЫ** | |
| Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением | 1 сутки  (с немедленным ограждением опасной зоны) |
| Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами | 1 сутки |
| **ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ** | |
| Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен:  в зимнее время  в летнее время | 1 сутки  3 суток |
| Дверные заполнения (входные двери в подъездах) | 1 суток |
| **ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА** | |
| Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению | 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности) |
| Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами | немедленное принятие мер безопасности |
| **ПОЛЫ** | |
| Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах | 3 суток |
| **ДЫМОХОДЫ И ГАЗОХОДЫ** | |
| Трещины и неисправности в дымоходах, газоходах, вызывающие отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания | 1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления) |
| **САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ** | |
| Течи в водопроводных кранах и в кранах  сливных бачков при унитазах (в отношении общедомового имущества) | 1 сутки |
| Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования) | незамедлительно |
| Неисправности мусоропроводов | 1 сутки |
| **ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ** | |
| Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования при наличии переключателей кабелей на вводе в дом | не более 2 часов |
| Неисправности во вводно-распредительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников | 3 часа |
| Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий | 3 часа |
| Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.) | незамедлительно |
| Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников) | 1 сутки |
| **ЛИФТ** | |
| Неисправности лифта | не более 1 суток |

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки собственников помещений.

**Порядок уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения**

1. Уменьшение размера платы за содержание ремонт жилого помещения осуществляется в порядке и в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.
2. Размер уменьшения определяется исходя из базовых ставок, указанных в Таблице №1 и установленных на 1 м2 площади помещения, размера принадлежащего собственнику помещения и количества дней нарушения.

Таблица №1

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Нарушение периодичности | Базовая ставка  для расчета размера снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения руб./м2 в день  в зависимости от категории многоквартирного дома | | | | | |
|  | Со всеми видами благоустройства, лифтами, системами дымоудаления, мусоропроводами | Со всеми видами благоустройства, лифтами, мусоропроводами | Со всеми видами благоустройства, мусоропроводам, без лифтов | Со всеми видами благоустройств, без лифтов и мусоропроводов | Не все виды благоустройства | Дома, относящиеся к категории ветхих и аварийных |
| Уборка придомовой территории (нарушение периодичности подметания придомовой территории три и более раза в месяц) | 0,068 | 0,075 | 0,096 | 0,097 | 0,122 | 0,126 |
| Уборка внутриподъездных площадей (нарушение периодичности подметания три и более раза в месяц) | 0,022 | 0,028 | 0,035 | 0,031 |  |  |
| Невывоз крупногабаритного мусора (в течение трех суток с момента его накопления) | 0,016 | 0,016 | 0,016 | 0,016 | 0,016 | 0,008 |
| Невывоз твердых и жидких бытовых отходов (свыше суток) | 0,042 | 0,042 | 0,042 | 0,042 | 0,040 | 0,032 |
| Простой лифта (свыше суток) | 0,075 | 0,73 |  |  |  |  |
| Отсутствие освещения помещений общего пользования (свыше суток) | 0,040 | 0,037 | 0,029 | 0,029 | 0,122 | 0,126 |
| Нарушение иных сроков устранения аварийных ситуаций | 0,019 | 0,019 | 0,018 | 0,018 | 0,019 | 0,014 |

3. Не допускается изменение размера платы, если оказание услуг с нарушением периодичности связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_