

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме
по адресу: г. Ярославль, _____

№ п/п	Виды работ и услуг	Периодичность
1	2	3
1	Технические осмотры жилых зданий, их элементов и инженерных систем	
1.1	Плановые общие осмотры	2 раза в год (весна, осень)
1.2	Внеплановые осмотры	По результатам общего осмотра, после ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов и пр.
1.3	Частичные осмотры	По необходимости
2	Санитарные работы по содержанию мест общего пользования	
2.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	Нижних двух этажей - ежедневно; выше 2-го этажа - 3 раза в неделю
2.2	Мытье лестничных площадок, входных групп	1 раз в месяц
2.3	Очистка металлической решетки и приямка, уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю
2.4	Влажная протирка стен, дверей, подоконников, отопительных приборов, плафонов, потолков, мытье окон	2 раза в год
2.5	Обметание пыли с потолков	2 раза в год (весна, осень)
2.6	Уборка подвального и чердачного помещений	2 раза в год
3	Уборка и очистка придомовой территории, входящей в состав общего имущества	
3.1	Теплый период	
3.1.1	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
3.1.2	Подметание территории с усовершенствованным покрытием	1 раз в сутки
3.1.3	Уборка газонов от случайного мусора	1 раз в сутки
3.1.4	Уборка мусора на контейнерной площадке	1 раз в сутки
3.1.5	Обрезка кустарника	1 раз в год (при наличии)
3.1.6	Скашивание газонов	По мере необходимости, но не менее 5 раз в год (в сезон)
3.1.7	Побелка деревьев	1 раз в год
3.1.8	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства входящих в состав общего имущества собственников помещений в доме	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период
3.2	Зимний период	
3.2.1	Подметание свежевывпавшего снега	- 1 раз в сутки в дни снегопада; - через 3 часа при обильном снегопаде
3.2.2	Сметание снега со ступеней и площадок перед входом в подъезды	1 раз в сутки
3.2.3	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки
3.2.4	Очистка территории от наледи и снега	1 раз в сутки
3.2.5	Посыпка территорий противогололедными материалами	1 раз в сутки
3.2.6	Очистка урн от мусора	Ежедневно
3.2.7	Уборка мусора на контейнерной площадке	Ежедневно
4	Организация сбора и вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора	
4.1	Вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора	Ежедневно, не менее
4.2	Ремонт контейнерной площадки, включенной в состав общедомового имущества	По необходимости
5	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
5.1	Ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
5.2	Укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов контрольно-измерительными приборами	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
5.3	Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
5.4	Промывка и прессовка систем центрального отопления	По согласованию с теплоснабжающей организацией в межотопительный период
5.5	Замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях	По мере необходимости
5.6	Установка пружин на входных дверях	По необходимости
5.7	Подготовка паспортов готовности системы отопления и жилого дома	1 раз в год при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период

№ п/п	Виды работ и услуг	Периодичность
1	2	3
6	Техническое обслуживание и ремонт общих коммуникаций, технических устройств	
6.1	Системы отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения	
6.1.1	Контроль параметров (температуры и давления) теплоносителя в контрольных точках	Ежедневно в течение отопительного периода
6.1.2	Регулировка и наладка системы отопления	По мере необходимости
6.1.3	Детальный осмотр разводящих трубопроводов	Не реже 1 раза в месяц
6.1.4	Детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы (насосы, магистральная запорная арматура)	Не реже 1 раза в неделю
6.1.5	Осмотр устройств в технических подпольях, чердаках, лестничных клетках	2 раза в отопительный период
6.1.6	Проверка работоспособности задвижек и вентиляей	2 раза в год
6.1.7	Осмотр технического состояния теплового узла	Ежедневно
6.1.8	Регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентиляей, задвижек в технических подпольях, помещениях тепловых узлов	По мере необходимости
6.1.9	Уплотнение сгонов, регулировка и набивка сальников	По мере необходимости
6.1.10	Ремонт и замена поврежденной запорной арматуры	По мере необходимости
6.1.11	Ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов	По мере необходимости
6.1.12	Ремонт и замена сгонов на трубопроводе	По мере необходимости
6.1.13	Смена небольших участков трубопроводов (до 2 м)	По мере необходимости
6.1.14	Выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопроводов	По мере необходимости
6.1.15	Установка бандажей на трубопроводе	По мере необходимости
6.1.16	Ликвидация засора канализации, «лежачков» до первого колодца	По мере необходимости
6.1.17	Заделка свищей и зачеканка растресков	По мере необходимости
6.1.18	Сопутствующие работы при ликвидации аварий:	
а	откачка воды из подвала	По мере необходимости
б	вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами	
в	отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности	
6.1.19	Снятие показаний общедомовых приборов учета тепловой энергии и водоснабжения	Ежемесячно
6.1.20	Техническое обслуживание и непредвиденный ремонт газового оборудования	- Согласно «Порядку содержания и ремонта внутридомового газового оборудования», приказ Минрегиона №239 от 26.06.09; - По заявкам
6.2	Электроснабжение и электрооборудование	
6.2.1	Комплексный технический осмотр и обслуживание:	
а	элементов внутридомового электрооборудования мест общего пользования: электрических сетей, поэтажных щитков, электросети в подвалах, чердаках, ВРУ и вводных шкафах, лестничных клетках и др.	4 раза в год
б	электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	4 раза в год
в	светильников с заменой сгоревших ламп и (или) стартеров	4 раза в год
6.2.2	Измерение тока по фазам питающих линий, а также проверка величины напряжения в разных точках сети в часы максимальной нагрузки	1 раз в год
6.2.3	Измерение сопротивления изоляции отдельных участков электрической сети, измерение полного сопротивления цепи «фаза – ноль» внутридомовых сетей	1 раз в три года по договору со специализированной организацией
6.2.4	Замена и восстановление неисправных участков электрической сети от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до отключающих устройств квартир	По мере необходимости
6.2.5	Ремонт и замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах	По мере необходимости
6.2.6	Ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей	По мере необходимости
6.2.7	Замена плавких вставок в электрощитах	По мере необходимости
6.2.8	Замена поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях до 10 кв. м	По мере необходимости

№ п/п	Виды работ и услуг	Периодичность
1	2	3
7.1	Система вентиляции	
7.1.1	Проверка системы вентиляции	По заявкам жителей
7.1.2	Прочистка вентиляционных каналов	По мере необходимости
7.2	Содержание конструктивных элементов здания и прочие работы	
7.2.1	Уборка мусора и грязи с кровли	1 раз в год при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период
7.2.2	Удаление снега и наледи с кровли	По мере необходимости
7.2.3	Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока	По мере необходимости
7.2.4	Укрепление рядовых звеньев, колен, отметов наружного водостока на уровне 1-го этажа	По мере необходимости
7.2.5	Частичный ремонт кровель площадью до 5 кв.м.	По мере необходимости, но не более 2-х раз в год
8	Внешнее благоустройство	
8.1	Окраска урн, решетчатых ограждений, малых архитектурных форм, скамеек и прочее	1 раз в год при подготовке к эксплуатации в весенне-летний период
8.2	Побелка деревьев, бордюров и прочее	1 раз в год при подготовке к эксплуатации в весенне-летний период
9	Аварийное и диспетчерское обслуживание	
9.1	Прием и регистрация заявок от населения	Круглосуточно
9.2	Ведение учета выполняемых работ по устранению аварий	Круглосуточно
9.3	Взаимодействие с организациями по устранению аварий	Круглосуточно
9.4	Принятие мер по локализации, устранению аварий и неисправностей в инженерных сетях	Круглосуточно
10	Работы, выполняемые для надлежащего содержания мусоропроводов	
10.1	Проверка состояния и работоспособности элементов мусоропровода	2 раза в год или при возникновении неисправности
10.2	Устранение засоров	При возникновении неисправности
10.3	Чистка, промывка и дезинфекция стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования	Регулярно в соответствии с санитарно-эпидемиологическими требованиями
10.4	Уборка, мойка и дезинфекция загрузочных клапанов	1 раз в месяц
11	Прочие услуги	
11.1	Дератизация подвальных помещений и мест сбора твердых бытовых отходов	1 раз в квартал (в т.ч. по заявкам)
11.2	Дезинсекция технических помещений	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
11.3	Организация мест для накопления отработанных ртутьсо-держащих ламп и их передача в специализированные организации	По мере необходимости
11.4	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета тепловой энергии, водоснабжения. Осмотр, проверка работоспособности (мероприятия не включают ремонт оборудования)	Не реже 1 раза в месяц
11.5	Организация работы с собственниками, обслуживающими организациями. Прием физических и юридических лиц. Ведение переписки	Непрерывно в период действия договора
11.6	Ведение бухгалтерского, оперативного и технического учета, отчетности. Делопроизводство.	Непрерывно в период действия договора
11.7	Организация работ с органами надзора и контролирующими организациями	Непрерывно в период действия договора
11.8	Организация расчетов за выполняемые работы и оказываемые услуги, паспортный учет. Обслуживание баз данных по расчетам с собственниками, учету в жилом фонде, ведению бухгалтерского учета и отчетности, производственно-хозяйственному учету	Непрерывно в период действия договора
11.9	Хранение технической документации на дом	Непрерывно в период действия договора
11.10	Содержание и обслуживание средств связи, официального сайта	Непрерывно в период действия договора
11.11	Технические осмотры, обследования, испытания, планирование, расчет стоимости работ, их приемка и учет, ведение технических журналов	Непрерывно в период действия договора
11.12.	Прочие услуги (функции) по управлению домом согласно Приложению 5.1. к настоящему договору	Непрерывно в период действия договора
12	Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, прочих услуг, оказываемых за дополнительную плату при наличии решения собственников помещений в многоквартирном доме	
12.1	Обслуживание охранных систем (домофон, система видеонаблюдения, запирающиеся устройства): осмотр, проверка, ремонт, замена	По мере необходимости, если включены в состав общего имущества

№ п/п	Виды работ и услуг	Периодичность
1	2	3
12.2	Уборка территории, в т.ч. дорог, не входящих в состав общего имущества	По мере необходимости, если принято решение на общем собрании собственников более 51% собственников МКД
12.3	Ремонт (замена) вышедших из строя общедомовых приборов учета тепловой энергии, холодного водоснабжения, замена отдельных комплектующих, прочие ремонтные работы	По мере необходимости, при наличии решения общего собрания (не менее 51% (2/3) голосов собственников помещений) о необходимости проведения ремонта
12.4	Проведение в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности	По мере необходимости, при наличии решения общего собрания (не менее 51% (2/3) голосов собственников помещений) о необходимости проведения ремонта с учетом предложений управляющей организации
12.5	Обновление (восстановление) технической документации	По мере необходимости, при наличии решения общего собрания (не менее 51% голосов собственников помещений)

Цель осмотров — выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования здания и организация их устранения, а также накопление информации для определения объемов и планирования текущего и капитального ремонтов

Помещения здания, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями граждан.

В процессе осмотра ведется наладка инженерного оборудования, и исправляются мелкие дефекты.

Результаты осмотра (обследования) фиксируются в журнале по прилагаемой ниже форме, где данные систематизируются по элементам жилого здания для определения вида ремонтных работ.

Примечания:

1. Работы по подготовке к эксплуатации в весенне-летний период выполняются в период с 1 января по 25 апреля.
2. Работы по подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период выполняются в период с 1 мая по 15 октября.
3. Завершение работ по подготовке к сезонной эксплуатации оформляется Актами готовности жилых зданий к сезонной эксплуатации.

Директор _____ Шитов Александр Юрьевич

М.П.

Уполномоченный собственниками представитель для подписания договора _____

Услуги (функции) по управлению МКД.

1. Хранение и ведение технической документации на строения, инженерные сооружения МКД, объекты благоустройства, озеленение, дороги и тротуары, переданные в управление Управляющей организации.
 2. Обеспечение Собственников и пользователей помещений жилищными услугами, коммунальными услугами:
 - 2.1. Заключение от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями на коммунальные услуги.
 - 2.2. Оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников или осуществление функций заказчика на выполнение указанных работ.
 - 2.3. Осуществление функций заказчика на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества Собственников в МКД.
- Конкретный перечень работ по капитальному ремонту, сроки их проведения, стоимость и порядок внесения платы за их проведение определяются Собственниками на общем собрании.
- При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания Собственников.
- 2.4. Обеспечение оперативного устранения аварий на системах санитарно-технического, инженерного и иного оборудования.
 3. Финансовый, бухгалтерский, производственно-хозяйственный учет.
 - 3.1. Начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников и пользователей помещений за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Собственников, оказываемые коммунальные и прочие услуги, арендной платы за использование объектов общего имущества Собственников, налоговых платежей.
 - 3.2. Ведение расчетов с Собственниками и пользователями помещений за оказываемые услуги с учетом предоставления им льгот и субсидий в соответствии с действующим законодательством.
 - 3.3. Обработка бухгалтерской и прочей документации.
 - 3.4. Проведение хозяйственных операций в банке.
 - 3.5. Подготовка смет и технической документации по ремонтным и эксплуатационным работам, на поставку коммунальных услуг и по другим видам деятельности, предусмотренным настоящим договором.
 - 3.6. Ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту МКД и придомовой территории.
 4. Работа с Собственниками и пользователями помещений.
 - 4.1. Принятие мер по досудебному взысканию задолженности за невнесение платы за жилищно-коммунальные услуги.
 - 4.2. Обеспечение учета договоров найма, аренды, соглашений о совладении, прочих хозяйственных договоров.
 - 4.3. Осуществление паспортно-регистрационного учета Собственников и пользователей помещений.
 - 4.4. Организация работы по выдаче Собственникам и пользователям помещений необходимых справок в пределах своих полномочий.
 - 4.5. Рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от Собственников и пользователей помещений, и принятие соответствующих мер.
 - 4.6. Информирование Собственников и пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, об авариях на инженерных сетях и сроках их ликвидации, об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, о подрядных организациях, привлекаемых Управляющей организацией к выполнению работ по содержанию и ремонту МКД, об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, а также общим имуществом собственников помещений в МКД, технических, противопожарных и санитарных правилах содержания дома, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества потребляемых коммунальных услуг, а также о других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.
 5. Осуществление контроля за качеством предоставления Собственникам и пользователям помещений коммунальных услуг, за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания МКД и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.
 - 5.1. Участие во всех обследованиях МКД, проверках качества и объема предоставленных услуг и выполненных работ.
 - 5.2. Составление актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления жилищных услуг, коммунальных услуг.
 - 5.3. Принятие мер по устранению снижения качества или отсутствия предоставления коммунальных услуг.
 - 5.4. Расчет размера снижения платежей за услуги при отсутствии услуги или снижения качества услуги.
 6. Представление интересов Собственников в случаях, предусмотренных действующим законодательством, в отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и органы местного самоуправления.
 7. Представление Собственникам отчета о выполнении настоящего договора.

Директор _____ Шитов Александр Юрьевич

М.П.

Уполномоченный собственниками представитель для подписания договора _____