**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ,**

**НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ**

**ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома | | |
| **1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:** | | |
| Наименование вида работы | периодичность и (или) график (сроки) | |
| Проверка при визуальном осмотре технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: | 2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь) | |
| Признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; | 2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь) | |
| Коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; | 2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь) | |
| Визуальная проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности; | 2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь) | |
| **2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:** | | |
| Визуальная проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; | 2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь) | |
| Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение незначительных выявленных неисправностей. | 2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь) | |
| **3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:** | | |
| Визуальное выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; | 2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь) | |
| Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; | 2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь) | |
| Визуальное выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; | 2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь) | |
| В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение. | Текущий ремонт.  **По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом за дополнительную плату.** | |
| **4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:** | | |
| Визуальное выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; | 2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь) и по факту обращения. | |
| Визуальное выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; | 2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь) и по факту обращения. | |
| Визуальное выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; | 2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь) и по факту обращения. | |
| Визуальное выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их точки опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями; | 2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь) и по факту обращения. | |
| Визуальная проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); | 2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь) и по факту обращения. | |
| При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | **Текущий ремонт. По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом за дополнительную плату.** | |
| **5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:** | | |
| Визуальное выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; | 2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь)и по факту обращения. | |
| Визуальное выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами; | 2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь) и по факту обращения. | |
| **6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:** | | |
| Визуальная проверка кровли на отсутствие протечек; | 2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь) и по факту обращения. | |
| Визуальная проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; | При необходимости и по факту обращения. | |
| Визуальная проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и сосулек; | При необходимости и по факту обращения. | |
| При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | **Текущий ремонт. По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом за дополнительную плату.** | |
| **7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:** | | |
| Визуальное выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; | 2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь) и по факту обращения. | |
| Визуальное выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; | 2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь) и по факту обращения. | |
| Визуальное выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; | 2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь) и по факту обращения. | |
| При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;  Текущий ремонт, дополнительная смета | **Текущий ремонт. По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом за дополнительную плату.** | |
| **8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:** | | |
| Визуальное выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; | 1 раз во время весеннего осмотра (апрель) и по факту обращения | |
| Визуальное выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; | 1 раз во время весеннего осмотра (апрель) и по факту обращения. | |
| Контроль состояния отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; | 1 раз во время весеннего осмотра (апрель) и по факту обращения | |
| Контроль состояния и притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины); | По мере необходимости и по факту обращения.  **Без материалов.** | |
| При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.  Текущий ремонт, дополнительная смета | **По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом за дополнительную плату.** | |
| **9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:** | | |
| Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; | **2 раз в год во время весеннего и осеннего** (апрель, сентябрь)  **осмотров и по факту обращения.**  **Не относящихся к местам общего пользования.** | |
| **10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов.** | | |
| - проверка состояния внутренней отделки мест общего пользования.  При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений. Текущий ремонт. Дополнительная смета | **2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров** (апрель, сентябрь)  **и по факту обращения.**  **По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом за дополнительную плату.** | |
| **11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:** | | |
| Визуальная проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов); | 2 раз в год во время весеннего и осеннего (апрель, сентябрь) осмотров и по факту обращения. | |
| **12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:** | | |
| Визуальная проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;  Подвальные и чердачные помещения | 2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь) и по факту обращения. | |
| при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.  Текущий ремонт | По мере необходимости и по факту обращения.  **По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом за дополнительную плату.** | |
| II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | | |
| **13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:** | | |
| проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; | 1 раз в год (октябрь-ноябрь).  **По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом за дополнительную плату.** | |
| **14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:** | | |
| проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах; | 1 раз в год (август). По мере необходимости  **По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом за дополнительную плату.** | |
| постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; | 1 раз в месяц | |
| проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.  Текущий ремонт дополнительная смета. | 1 раз в год (апрель) и по факту обращения.  **По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом за дополнительную плату.** | |
| **15. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:** | | |
| проверка исправности, работоспособности, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, коллективных (общедомовых) приборов учета, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов в подвалах и каналах); | 2 раз в год во время весеннего и осеннего осмотров (апрель, сентябрь) и по факту обращения. | |
| Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; | 1 раз в месяц. | |
| Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); | По мере необходимости и по факту обращения.  **Без материала.** | |
| **16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:** | | |
| Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; | Гидравлические испытания 1 раз в год (август) | |
| Удаление воздуха из системы отопления; | По мере необходимости и по факту обращения. | |
| **17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, в многоквартирном доме:** | | |
| Техническое обслуживание и ремонт осветительных установок, электрических установок и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; | 1 раз в год и по мере необходимости. | |
| **18. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:** | | |
| Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | | Договор со спец. организацией  Работы выполняет ООО «Микст». |
| **19. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:** | | |
| Уборка снега: вручную, снег плотный | Согласно приложению на санитарную уборку территории | |
| Подметание при отсутствии снегопада на придомовой территории с усовершенствованным покрытием 3 класса | Согласно приложению на санитарную уборку территории | |
| Очистка территории с усовершенствованным покрытием 3 класса от наледи с обработкой противогололедными реагентами | Согласно приложению на санитарную уборку территории | |
| **20. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:** | | |
| Подметание в летний период земельного участка с усовершенствованным покрытием 3 класса | Согласно приложению на санитарную уборку территории | |
| Уборка газонов | Согласно приложению на санитарную уборку территории | |
| Уборка газонов от случайного мусора | Согласно приложению на санитарную уборку территории | |
| Выкашивание газонов; | Согласно приложению на санитарную уборку территории | |
| Вырезка сухих ветвей и поросли | Согласно приложению на санитарную уборку территории | |
| **21. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:** | | |
| Незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров; | | Согласно графика специализированной организации |
| Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов. | | **По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом за дополнительную плату.** |
| **22. выход мастера** | | По необходимости |
| **23. Услуги Управления ООО УК «РАЗВИТИЕ»** | | **Согласно внутреннему распорядку управляющей организации** |
| - Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных документов связанных с управлением.  - Обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество, включая ведение актуальных списков в электронном виде и на бумажных носителях.  - Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений.  - Разработка предложений с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.  - Формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.  - Расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ.  - Подготовка предложений по вопросам проведения ремонта многоквартирного дома, а так же осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэфективности.  - Обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов.  - Организация рассмотрения общим собранием собственников помещений вопросов связанных с управлением многоквартирного дома.  - Уведомление собственников многоквартирного дома о проведении собрания.  - Обеспечение ознакомления собственников помещений с материалами, которые будут рассматриваться на собрании.  - Подготовка форм документации необходимой для регистрации участников собрания, документальное оформление решений, принятых собранием, доведение до сведения собственников помещений решений принятых на собрании.  - Организация оказания услуг и выполнения работ предусмотренных перечнем услуг и работ.  - Работа с обращениями граждан, разъяснительная работа.  - Оповещение собственников в случаи отключения энергоресурсов.  - Ведение претензионной и исковой работы по взысканию задолженности. | | |