Приложение № 5

к договору управления многоквартирным домом № б/н от \_\_\_\_\_\_. 2013 г.

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу:

 **Содружества, 58/1**

 Наименование работ- Периодичность Ставки оплаты с 1 квм

 Административное управление.

1.Планирование работы по обслуживанию и содержанию жилищного фонда и обеспечению граждан коммунальными услугами.

2.Составление плана работ по текущему и капитальному ремонту с учетом состояния объектов недвижимости и возможного объема финансовых средств для их осуществления.

3.Заключение договоров на выполнение работ и поставку ресурсов с организациями различных форм собственности.

4.Контроль качества и объемов работ и услуг, выполняемых и оказываемых организациями ЖКХ в

 соответствии с заключенными договорами.

5.Обеспечение (в рамках взятых на себя обязательств) сбора платежей населения за предоставленные

 жилищно-коммунальные услуги.

6.Рассмотрение предложений, заявлений и жалоб потребителей по качеству предоставляемых ЖКУ и принятие соответствующих мер.

7.Ведение технической документации на находящиеся в управлении объекты недвижимости, инженерной инфраструктуры.

8.Проведение конкурсов на обслуживание жилищного фонда, а также на выполнение капитального ремонта.

9.Выполнение диспетчерских функций по приему заявок от населения.

 10.Разработка и практическая реализация предложений по модернизации жилищного фонда и энергосбережению.

 11.Реализация муниципальных программ, соответствующих целям и задачам управляющей организации, а также разработка и реализация собственных программ.

 12.Поддержание в надлежащем состоянии и развитие принятой от собственника в управление недвижимости в соответствии с требованиями собственника и государственными стандартами качества предоставления ЖКУ.

 13.Разработка предложений по эффективному использованию нежилых помещений и земельных участков с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для ремонта и содержания жилищного фонда.

 14.Представление интересов собственника, по его поручению, в государственных и других учреждениях.

 15.Работа паспортного стола. 0-24

 16.Аренда офисных помещений. 0-40

 17.Услуги связи. 0-06

 18.Содержание оргтехники. 0-06

 19.Информационное и программное обеспечение. 0-06

 20.Правовое обеспечение и участие в судах всех инстанций. 0-28 21.Разработка и корректировка должностных инструкций.

 22.Подбор, наем и увольнение обслуживающего персонала.

 23.Ведение кадрового и иного делопроизводства.

 24.Заработная плата АУП 1-82

 25.Отчисления в соц. фонды 0-55

 26.Страхование имущества 0-23

27.Интернет 0-04

28.Сопровождение сайта 0-10

 Финансовое управление.

1.Ведение бухгалтерского учета и отчетности.

2.Выдача справок населению.

3.Канцтовары и бланки. 0-04

4.Услуги банка 0-05

5.Налоги и отчетность по ним. 0-01

6.Начисление и выдача квитанций на оплату за ЖКУ, содержание и ремонт общего имущества

 и и специльные фонды.

7.Контроль за оплатой собственниками обязательных платежей, предоставление списков недобросовестных плательщиков.

8.Применение санкций к неплательщикам (начисление пени, подготовка документов для принудительного взыскания долга, ведение судебных дел).

9.Ведение раздельного учета доходов и расходов по каждому дому, а также в разрезе каждой статьи затрат.

 10.Своевременная оплата поставщикам за полученные коммунальные ресурсы с подписанием актов сверок.

 11.Составление и предоставление ответственным представителям собственников ежеквартальных (полугодовых, 9 месяцев) и годовых ведомостей по финансовому состоянию дома.

 12.Проведение анализа финансового состояния дома и предоставление собственникам в МКД рекомендаций по его улучшению.

 13.Заработная плата . 0-99

 14.Отчисления в социальные фонды. 0-30

 Управление обслуживанием и ремонтом.

1.Обслуживание и поддержание в исправном состоянии конструктивных элементов здания.

2.Обслуживание и поддержание в исправном состоянии всех коммуникаций (отопления, горячей и холодной воды, канализации, циркуляционной линии).

2.1.Контроль параметров (температуры и давления) теплоносителя в контрольных точках.

2.2.Регулировка и наладка системы отопления.

2.3.Осмотр теплового узла, устройств, запорной арматуры и разводящих трубопроводов.

2.4.Уплотнение сгонов, регулировка и набивка сальников.

2.5.Ликвидация течи путем уплотнения соединения труб, арматуры и нагревательных

 Приборов.

2.6.Ремонт и замена сгонов на трубопроводе.

2.7.Смена небольших участков трубопроводов (до 2 метров).

2.8.Установка бандажей на трубопроводе.

2.9.Ликвидация засоров «лежаков» до первого колодца.

2.10.Заделка свищей и зачеканка раструбов.

2.11.Сопутствующие работы при ликвидации аварий:

 а)откачка воды из подвала,

 б)отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных

 стояков систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения и обратное

 наполнение их с пуском системы после устранения аварии.

3.Обслуживание электрощитовой, электрошкафов, силовой, осветительной проводки мест общего

 пользования, освещения наружного и мест общего пользования.

3.1.Комплексный технический осмотр электрических сетей в местах общего пользования,

 подвалах и чердаках, поэтажных щитков, ВРУ и вводных шкафов, эл.двигателей с подтяжкой

 контактов и заземляющих зажимов, светильников с заменой сгоревших ламп.

3.2.Измерение сопротивления изоляции отдельных участков электрической сети,

 Измерение полного сопротивления цепи «фаза-нуль» внутридомовых сетей.

3.3.Замена и восстановление неисправных участков электрической сети от точки

 подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до

 отключающих устройств квартир.

3.4.Ремонт и замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых ВРУ

 и щитах, в поэтажных распределительных щитах (кроме квартирного автомата).

3.5.Ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и

 замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей.

3.6.Замена плавких вставок в электрощитах.

3.7.Контроль и ремонт наружного освещения.

3.8.Ремонт и замена датчиков движения.

4.Аварийное обслуживание. 0-35

5.Ежегодное обучение и аттестация ответственного за эксплуатацию теплопотребляющих энерге-

 тических установок, лифтового хозяйства, электроснабжение. 0-01

6.Содержание малых форм и детских площадок. 0-01

7.Обслуживание регуляторов подпора, давления и температуры. 0-01

8.Госповерка общедомовых водомеров. 0-02

9.Госповерка манометров. 0-01

 10.Благоустройство (доски объявлений, домовые знаки, указатели подъездов, квартир, этажей и т.д.)

 11.Приобретение материалов необходимых для содержания и ремонта общего имущества. 0-20

 12.Транспортные расходы. 0-08

 13.Заработная плата обслуживающего персонала (сантехник, электрик).(п.1,2,3,6,7,8,9,10,21,подготовка к

 сезонной эксплуатации, мелкий ремонт) 1-02

 14.Отчисления в социальные фонды. 0-31

 15.Оплата по договорам подряда.(п.1,2,3,6,10, подготовка к сезонной эксплуатации, мелкий ремонт) 0-20

 16.Отчисления в социальные фонды 0-06

 17.Вывоз мусора.( п.17,18) 2-20

 18.Санитарное содержание контейнерных площадок и ремонт контейнеров.

 19.Техническое рбслуживание лифтов. 4-03

 19.1.Проверка исправности автоматических и неавтоматических замков, запирающих

 устройств дверей шахты на всех этажах.

 19.2.Проверка исправности дверных контактов кабины и подпольных контактов.

 19.3.Проверка освещенности шахты лифтов, кабины и этажных площадок.

 19.4.Проверка состояния ограждения шахты и кабины.

 19.5 Визуальная проверка исправности работы электродвигателя главного привода лифта,

 аппаратуры на панели управления, надежности запора машинного и блочного помещения.

 19.6.Подготовка и аттестация работников.

 19.7.Техническое освидетельствование и обследование лифтов.

 20.Регистрация и перерегистрация в Государственном реестре опасных производственных

 объектов.

 21.Снятие показаний с общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов.

22.Снятие показаний с индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов 0-24

 (контролер)

23. Отчисления в социальные фонды. 0-07

24.Эксплуатация внутридомового (до квартирных вентилей) газопровода 0-04

 25.Прочие затраты. 0-09

 Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома.

 Заработная плата 0-82

 Отчисления в соц. фонды 0-25

а) уборка в зимний период:

- подметание свежевыпавшего снега 1 раз в сутки;

- посыпка территорий противогололедными

 материалами по мере необходимости;

- подметание территории в дни без снегопада 1 раз в сутки;

- очистка урн от мусора 1 раз в двое суток;

- уборка контейнерных площадок 1 раз в сутки. 0-04

б) уборка в теплый период: недобро

- подметание территорий в дни без осадков

 и в дни с осадками до 2 см 1 раз в сутки;

- очистка урн от мусора 1 раз в сутки;

- промывка урн 1 раз в месяц;

- уборка газонов 1 раз в сутки;

- выкашивание газонов и покос травы 0-02

 вокруг дома 3 раза в сезон;

- поливка газонов, зеленых насаждений по мере необходимости;

- уборка контейнерных площадок 1 раз в сутки;

- подметание территорий в дни выпадения

 обильных осадков 1 раз в двое суток;

- стрижка кустарников, вырубка поросли,

 побелка деревьев в 1 раз в год;

- протирка указателей 2 раза в год.

 Санитарное содержание мест общего пользования:

 Заработная плата 0-82

 Отчисления в соц. фонды 0-25

а) влажное подметание лестничных

площадок и маршей: -

 - до второго этажа 6 дней в неделю;

- выше второго этажа 3 раза в неделю, в домах с лифтами - 2 раза в неделю;

- влажное подметание перед загрузочными

 клапанами мусоропроводов 6 дней в неделю.

б) мытье лестничных площадок и маршей 2 раза в месяц, в домах с лифтами - 1 раз в месяц;

 в) влажная протирка стен, дверей,

 плафонов и потолков кабин лифтов 2 раза в месяц;

г) мытье окон 2 раза в год;

д) влажная протирка стен, дверей, плафонов

 на лестничных клетках, шкафов для

 электросчетчиков, слаботочных устройств,

 обметание пыли с потолков 4 раза в год;

е) влажная протирка подоконников, оконных

 решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков 1 раз в месяц;

ж) дератизация и дезинсекция по мере необходимости. 0-06

 Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации

 а) Укрепление водосточных труб, колен и воронок \_\_ раз (а) в год

 б) Расконсервирование и ремонт поливочной По мере перехода к эксплуатации дома

 системы, консервация системы центрального в весенне-летний период

 отопления, ремонт просевших отмосток

 в) 3амена разбитых стекол окон и дверей в по- По мере необходимости

 мещениях общего пользования

 г) Ремонт, регулировка и испытание систем По мере перехода к эксплуатации дома

 центрального отопления, утепление бойле- в осенне-зимний период

 ров, утепление и прочистка дымовентиля-

 ционных каналов, консервация поливочных

 систем, проверка состояния и ремонт про-

 духов в цоколях зданий, ремонт и утепле-

 ние наружных водоразборных кранов

 и колонок, ремонт и укрепление входных

 дверей

 д) Промывка и опрессовка систем центрально- По мере перехода к эксплуатации дома

 го отопления в осенне-зимний период

е) укомплектование тепловых вводов, элеваторных

 и тепловых узлов контрольно-измерительными приборами

ж)Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах

 в подвальных и чердачных помещениях

 Мелкий ремонт и проведение периодических осмотров.

а) устранение незначительных неисправностей, возникших в системах водопровода и канализации (смена про кладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, очистка санитарно-технических приборов от известковых отложений и др.);

б) устранение незначительных неисправностей, возникших в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разбор­ка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).

в) Устранение незначительных неисправностей, возникших в системах электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общего пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки, наладка и регулировка наружного освещения и др.).

г) Прочистка общей канализации при засоре.

д) Проверка исправности канализационных вытяжек.

е) Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах по заявке.

ё) Проверка заземления электрощитков.

ж) Проверка заземления оболочки электрокабеля.

з) Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

и) Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

й) Установка и снятие пружин на входных дверях.

к) Консервация системы центрального отопления.

л) Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

м) Ремонт и укрепление перил.

н) Замена разбитых стекол окон и дверей.

о) Утепление трубопроводов отдельными местами.

 п) Ремонт и укрепление металлических ограждений.

р) Ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков.

с) Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

т) Ремонт и укрепление входных дверей и окон.

у) Промывка и опрессовка системы центрального отопления.

 ф) Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

х) Проветривание и осмотр колодцев.

ц) Прочистка и ремонт водостоков.

ч) Периодические обходы и осмотры элементов жилого дома.

- периодичность обходов и осмотров:

Осматриваемые элементы и помещения здания или объекта

 Крыши 4 раза в год

 Деревянные конструкции и столярные изделия 2 раза в год

 Каменные и железобетонные конструкции 1 раз в год

 Панели полносборных зданий и межпанельные стыки 1 раз в год

 Внутренняя и наружная отделка 2 раза в год

 Перила и ограждения на лестничных клетках 2 раза в год

 Системы водопровода, канализации, горячего

 водоснабжения в техподполье 4 раза в год

 Системы центрального отопления в техподполье 4 раза в год

Тепловые вводы, канализационные выпуски и

 вводы холодной воды 4 раза в год

Мусоропроводы 12 раз в год

Электрооборудование:

- открытая электропроводка 2 раза в год

 - скрытая электропроводка 2 раза в год

Прuмечание: 1. Увеличение частоты периодических обходов и осмотров может быть вы­полнено по желанию «ЗАКАЗЧИКА» с одновременным увеличением ставки технического обслуживания.

ш) Внеочередные обходы и осмотры жилого дома его элементов.

щ) Общие весенние и осенние обходы и осмотры жилого дома.

Прuмечание: 1. В ЖИЛЫХ И ПОДСОБНЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ КВАРТИР РАБОТЫ ВЫПОЛНЯЮТСЯ СОБСТВЕННИКАМИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.

2. Периодические и внеочередные обходы и осмотры элементов жилого дома осуществляются работниками Управляющей компании. Внеочередные обходы и осмотры проводятся после ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера.

3. Общие весенние и осенние обходы и осмотры жилого дома осуществляются Управляющей компанией совместно с представителем «ЗАКАЗЧИКА».

4. При обходах и осмотрах обнаруженные неисправности заносятся в ведомости (акты) осмотра с целью последующего включения их в план текущего и капитального ремонта или выполняются по техническому обслуживанию в период обхода.

Основание: «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фон­да», утвержденные постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.03 г . .N2 170, приложение .N2 4 и зарегистрированные в Минюсте РФ от 15.10.03 г. РегистрационныЙ.N2 5176.

Всего: ставка техсодержания на 2013 год 16-55

Ставка проиндексирована на 2014г (за год) на 3,0%

 ООО « НП «Русь» Содружества, 58/1