

Приложение № 1 к договору управления многоквартирным домом

Разработано на основании Постановления Правительства РФ «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» от 13.08.2006 г. № 491, Постановления Правительства РФ «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения» от 03.04.2013 г. № 290, Постановления Госстроя РФ «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 г. № 170.

**МИНИМАЛЬНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ И УСЛУГ
ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ,
НАХОДЯЩИХСЯ НА ОБСЛУЖИВАНИИ ООО "БАОК"**

Перечень и состав работ по содержанию и ремонту общего имущества	Периодичность выполнения
1. Ремонт конструктивных элементов жилых домов:	
Проведение общих осмотров конструктивных элементов жилых домов с целью выявления неисправностей и их устранения	по мере необходимости, но не реже 2-х раз в год
Фундаменты, подвалы, отмостка:	
устранение повреждений, ремонт отдельных участков фундаментов, стен подвалов	по мере необходимости
предотвращение сырости и замачивания грунта под основанием фундамента и конструкций подвала	по мере необходимости
очистка подвала от мусора	по мере необходимости
восстановление (ремонт) отмостки	по мере необходимости
восстановление, ремонт вентиляционных продухов, приемков, входов в подьезды	по мере необходимости
дезинсекция и дератизация помещения подвала	по мере необходимости
Стены фасадов:	
устранение повреждений стен фасадов	по мере необходимости
герметизация, теплоизоляция межпанельных и иных швов	по мере необходимости
ремонт, окраска цоколя	по мере необходимости
Чердаки и чердачные перекрытия:	
восстановление теплоизоляционных и водозащищающих свойств перекрытий	по мере необходимости
устранение повреждений перекрытий	по мере необходимости
Крыши:	
очистка кровель от мусора	2 раза в год
удаление с крыш наледи и сосулек	по мере необходимости
восстановление, ремонт выходов на крышу	по мере необходимости
проверка молниезащитных устройств, заземления	1 раз в год
ремонт, частичная замена участков кровель, выполняемых из различных материалов, включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытие парапетов, колаки, зонты и пр.	по мере необходимости
Оконные и дверные заполнения (в местах общего пользования):	
восстановление, ремонт заполнений оконных и дверных проемов	по мере необходимости
установка доводчиков, пружин, упоров и т.д.	по мере необходимости
смена оконных и дверных приборов (ручек, шпингалетов, навесов и т.д.)	по мере необходимости
замена остекления	по мере необходимости
Межквартирные лестничные площадки, лестницы, полы, козырьки над входами в подьезды и над балконами верхних этажей, подьезды:	
восстановление, ремонт отдельных участков и элементов лестничных площадок и маршей, полов на лестничных площадках	по мере необходимости
восстановление, ремонт гидроизоляции козырьков балконных плит, входов в подьезды	по мере необходимости
текущий ремонт подьездов	1 раз в 5 лет
ремонт отдельных элементов мусоропровода	по мере необходимости
2. Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования:	
Общедомовые (коллективные) приборы учета:	
техническое обслуживание общедомовых (коллективных) приборов учета	постоянно
проверка общедомовых (коллективных) приборов учета	по истечению межповерочного срока
съем показаний с общедомовых (коллективных) приборов учета	1 раз в месяц
Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения (технический подвал, поквартирные стояки, первый запорно-регулирующий кран на отводах внутриквартирной разводки от стояков и канализации):	
проведение общих осмотров с целью выявления неисправностей и их устранения	по мере необходимости, но не реже 2-х раз в год
ремонт, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем холодного и горячего водоснабжения, канализации	по мере необходимости
проочистка внутренней канализации	по мере необходимости
обеспечение целостности изоляции трубопроводов горячего водоснабжения	постоянно
Внутридомовая система отопления (технический подвал, технический этаж, поквартирные стояки, индивидуальные тепловые пункты):	
проведение общих осмотров с целью выявления неисправностей и их устранения	по мере необходимости, но не реже 2-х раз в год
ремонт, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутридомовой системы отопления	по мере необходимости
консервация и расконсервация системы центрального отопления	1 раз в год после окончания отопительного сезона и перед пробным пуском тепла
испытание системы центрального отопления	1 раз в год в период подготовки системы к отопительному сезону
промывка системы центрального отопления гидравлическим и гидропневматическим способом	1 раз в год в период подготовки системы к отопительному сезону
регулировка и наладка системы отопления в период ее опробования	1 раз в год в период подготовки системы к отопительному сезону
ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	по мере необходимости
контроль за параметрами теплоносителя	не реже одного раза в день

обеспечение целостности изоляции трубопроводов	постоянно
Внутридомовая система электроснабжения (технический подвал, технический этаж, межквартирные лестничные площадки), состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления этажных щитков и шкафов:	по мере необходимости, но не реже 2-х раз в год
проведение общих осмотров с целью выявления неисправностей и их устранения	по мере необходимости
ремонт, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутридомовой системы электроснабжения, за исключением внутриквартирных устройств и приборов	по мере необходимости
замена перегоревших электроламп мест общего пользования	по мере необходимости, но не реже 2-х раз в год
проверка заземления электрокабеля и оборудования	1 раз в год
проведение планово-предупредительных ремонтов вводно-распределительных устройств и щитка	по мере необходимости
Система вентиляции:	по мере необходимости, но не реже 2-х раз в год
проверка, восстановление работоспособности внутридомовой вентиляции (коробов, каналов, шахт и т.д.)	по мере необходимости
проверка системы вентиляции в домах с газоснабжением	круглосуточно: по мере необходимости и возникновения аварийных ситуаций
устранение засоров вентиляционных каналов	
3. Аварийно-ремонтное обслуживание. Устранение аварийных ситуаций на внутридомовых сетях электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления	
4. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории:	
Мусоропроводы:	по графику
удаление мусора из мусороприемных камер	по мере необходимости
устранение засора мусоропровода	ежедневно
уборка мест перед загрузочными клапанами	1 раз в неделю
мойка загрузочных клапанов мусоропровода	1 раз в месяц
очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
очистка и дезинсекция мусоросборников (контейнеров)	1 раз в неделю
мойка нижних частей ствола мусоропровода и шибера мусоропровода, мусороприемных камер	5 раз в неделю
Межквартирные лестничные площадки и марши:	1 раз в неделю
влажное подметание лестничных площадок и маршей 1-2 этажей до расположения почтовых ящиков	2 раза в год
мытьё лестничных площадок и маршей	2 раза в год
мытьё окон	1 раз в месяц
обметание пыли с потолков	2 раза в год
влажная протирка подоконников	
влажная протирка стен, дверей, шкафов для электрооборудования и слаботочных устройств, почтовых ящиков	
Придомовая территория:	5 раз в неделю
подметание дворовой территории	по мере накопления
очистка урн от мусора	5 раз в неделю
уборка газонов	по мере необходимости
сезонное выкашивание газонов	по мере необходимости
погрузка и разгрузка травы, листьев, веток	по мере необходимости
посадка деревьев, кустарников	по мере необходимости
уход за зелеными насаждениями	1 раз в сутки в дни снегопада
подметание свежеснеженного снега до 2 см	2 раза в сутки во время гололеда
посыпка территории песком или соляно-песчаной смесью	по результатам межсезонных осмотров
содержание, восстановление (ремонт) элементов благоустройства (малых архитектурных форм, скамеек, изгороди и т.д.)	
5. Содержание и ремонт лифтов специализированными организациями:	1 раз в год согласно графика
техническое освидетельствование лифтов	постоянно
техническое обслуживание лифтов	постоянно
эксплуатация лифтов и диспетчерского комплекса	согласно графика
проведение оценки соответствия лифтов отработавших назначенный срок службы в форме обследования	круглосуточно
аварийно-техническое обслуживание лифтов	ежедневно
уборка кабины лифта	круглосуточно
диспетчерская связь	1 раз в год
6. Страхование лифтов	по графику
7. Вывоз и захоронение твердых бытовых отходов специализированной организацией	
8. Административно-управленческие услуги:	постоянно
ведение технической документации на дом и внутридомовое инженерное оборудование	постоянно
ведение расчетов с арендаторами и собственниками нежилых помещений за предоставляемые услуги	постоянно
ведение бухгалтерского и статистического учета	постоянно
планирование и экономические расчеты по финансированию работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и его инженерного оборудования	
подготовка документов для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме	по мере необходимости
организация санитарного содержания многоквартирного дома и придомовой территории	постоянно
информирование граждан	постоянно
прием населения, рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от населения и принятие соответствующих мер	по мере необходимости
предоставление устных разъяснений гражданам о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома	постоянно
осуществление контроля за качеством жилищно-коммунальных услуг	постоянно
заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ	