**Приложение 4**

к договору управления многоквартирным домом

№ \_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**Вариант 1.** Перечень включает только обязательные услуги и работы по содержанию общего имущества, исходя из требований законодательства. Перечень работ не содержит сведений об их объеме (в связи с отсутствием необходимых данных о каждом элементе общего имущества).

**Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме,**

**обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства,**

**и выполняемых в течение срока действия Договора**

**(Плановые обязательные работы по содержанию Общего имущества)**

*Рекомендации: исключите из предлагаемого перечня услуги и работы, которые не должны выполняться в связи с отсутствием в составе общего имущества в многоквартирном доме каких-либо конструктивных элементов или инженерных систем, земельного участка или элементов благоустройства. Перечень может быть дополнен иными (дополнительными услугами и работами)*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Элемент общего имущества** | **Услуги и работы по надлежащему содержанию общего имущества (описание, требования)** | **Сроки (периодичность) оказания услуг, проведения работ** |
| **1. Проведение осмотра общего имущества** | | |
| Все элементы общего имущества | В ходе осмотра выявляются несоответствия состояния каждого элемента общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.  При проведении осмотра должны соблюдаться требования, определенные в отношении отдельных элементов общего имущества, установленные Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290.  По результатам осмотра составляется акт с указанием в нем результатов осмотра и оценки технического состояния каждого элемента общего имущества. | 1 (*2*) раз в год  в сроки, рекомендуемые в технической документации на многоквартирный дом |
| **2. Услуги и работы по содержанию несущих и ненесущих конструкций** | | |
| 2.1. Крыша | Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод |  |
| Очистка кровли от скопления снега и наледи |  |
| 2.2. Лестницы | Обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами |  |
| **3. Услуги и работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества** | | |
| 3.1. Подвальные помещения | Принятие мер, исключающих захламление, загрязнение и загромождение подвальных помещений |  |
| **4. Услуги и работы по содержанию оборудования и систем инженерно-технического обеспечения** | | |
| 4.1. Мусоропроводы | Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования |  |
| 4.2. Системы вентиляции и дымоудаления | Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления |  |
| Сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха |  |
| 4.3. Печи, камины, очаги | Очистка от сажи дымоходов и труб печей |  |
| 4.4. Индивидуальные тепловые пункты и водоподкачки | Выполнение наладочных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах |  |
| Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) |  |
| Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек |  |
| Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений |  |
| Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения |  |
| 4.5. Системы водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения | Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах) |  |
| Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) |  |
| Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) |  |
| Контроль состояния участков трубопроводов и соединительных элементов |  |
| Контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации |  |
| Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока |  |
| Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе |  |
| Очистка и промывка водонапорных баков |  |
| Обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов |  |
| Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений |  |
| 4.6. Системы теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) | Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления |  |
| Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки) |  |
| Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений |  |
| 4.7. Электро-оборудование, радио- и телекоммуникационного оборудование | Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов |  |
| Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения |  |
| Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования |  |
| Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации |  |
| 4.8. Система внутридомового газового оборудования | Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов |  |
| Организация технического обслуживания систем контроля загазованности помещений |  |
| Визуальная проверка (осмотр) наличия свободного доступа к внутридомовому газовому оборудованию |  |
| Визуальная проверка (осмотр) состояния окраски и креплений газопровода |  |
| Визуальная проверка (осмотр) наличия и целостности футляров в местах прокладки через наружные и внутренние конструкции многоквартирных домов |  |
| Проверка герметичности соединений и отключающих устройств (приборный метод, обмыливание) |  |
| Проверка работоспособности и смазка отключающих устройств |  |
| Проверка работоспособности устройств, позволяющих автоматически отключить подачу газа при отклонении контролируемых параметров за допустимые пределы, ее наладка и регулировка |  |
| Замена баллонов для сжиженных углеводородных газов |  |
| Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах, состояния соединительных труб с дымовым каналом |  |
| Инструктаж потребителей газа по безопасному использованию газа при удовлетворении коммунально-бытовых нужд |  |
| 4.9. Лифты | Организация системы диспетчерского (операторского) контроля |  |
| Обеспечение проведения осмотров, обслуживания и ремонта лифта (лифтов) и системы диспетчерского (операторского) контроля |  |
| Обеспечение проведения аварийно-технического обслуживания лифта (лифтов) |  |
| Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования |  |
| Организация проведения обследования лифта (лифтов) по истечении назначенного срока службы |  |
| Выполнение мероприятий по устранению нарушений и неисправностей, выявленных при проведении технического освидетельствования и обследования лифта (лифтов) в сроки, указанные в акте технического освидетельствования объекта и заключении по результатам его обследования |  |
| Обеспечение надлежащего функционирования двусторонней переговорной связи между лицами, находящимися в кабине лифта, на грузонесущем устройстве подъемной платформы для инвалидов, если такая платформа оборудована средствами для подключения к двусторонней переговорной связи, и квалифицированным персоналом |  |
| Обеспечение беспрепятственного и безопасного подхода (доступа) квалифицированного персонала к сооружениям и техническим устройствам лифта (лифтов), включая оборудование, расположенное на посадочных, этажных площадках и во вспомогательных помещениях (шахтах, приямках, машинных и блочных помещениях), а также освещенности подходов, проходов и зон обслуживания |  |
| Размещение в кабине лифта (лифтов) и на основном посадочном этаже лифта, информации на стендах, в виде табличек, наклеек и иных носителей, содержащей:   * сведения о средствах и способе связи с квалифицированным персоналом и аварийной службой; * правила пользования объектом |  |
| Размещение на основной посадочной площадке (этаже) информации с указанием учетного и заводского номеров, даты ввода в эксплуатацию, срока службы и даты следующего технического освидетельствования лифта |  |
| **5. Работы уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений** | | |
| Помещения, входящие в состав общего имущества | 5.1. Сухая уборка: |  |
| тамбуров, холлов |  |
| коридоров, галерей |  |
| лифтовых площадок, лифтовых холлов и кабин |  |
| лестничных площадок и маршей |  |
| пандусов |  |
| 5.2. Влажная уборка: |  |
| тамбуров, холлов |  |
| коридоров, галерей |  |
| лифтовых площадок, лифтовых холлов и кабин |  |
| лестничных площадок и маршей |  |
| пандусов |  |
| 5.3. Влажная протирка: |  |
| подоконников, оконных решеток |  |
| перил лестниц |  |
| шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств |  |
| почтовых ящиков |  |
| дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек |  |
| 5.4. Мытье окон |  |
| 5.5. Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов) |  |
|  | 5.6. Проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества |  |
| 5.7. Проведение дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества |  |
| **6. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома** | | |
| 6.1. Земельный участок |  |  |
| * в холодный период года | Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка |  |
| Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд |  |
| Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см |  |
| Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см |  |
| Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова) |  |
| Очистка придомовой территории от наледи и льда |  |
| * в теплый период года | Подметание и уборка придомовой территории |  |
| Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов |  |
| Уборка и выкашивание газонов |  |
| Прочистка ливневой канализации |  |
| Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка |  |
| 6.2. Сооружения и оборудование, используемое для накопления жидких бытовых отходов | Проведение дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории |  |
| Обеспечение технического обслуживания и ремонта сооружений и оборудования, используемых для накопления жидких бытовых отходов в многоквартирных домах, не подключенных к централизованной системе водоотведения |  |
| Вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории |  |
| Вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории |  |
| Вывоз жидких бытовых отходов, образующихся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме |  |
| 6.3. Места (площадки) накопления твердых коммунальных отходов | Организация содержания мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок |  |
| Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов |  |
| **7. Меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности** | | |
| Конструкции и оборудование для обеспечение пожарной безопасности | Обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты |  |
| **8. Проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, подлежащих проведению единовременно и (или) регулярно в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации** | | |
| Проведение мероприятий, по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме | 8.1. … |  |
| 8.2. … |  |
| 8.3. … |  |

Приложение 4

к договору управления многоквартирным домом

№ \_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**Вариант 2.** Форма для детальногоописания услуг и работ по содержанию общего имущества с указанием не только перечня и периодичности, но и объема услуг и работ и достигаемого в результате их оказания (выполнения) результата.

**Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме,**

**обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства,**

**и выполняемых в течение срока действия Договора**

**(Плановые обязательные работы по содержанию Общего имущества)**

*Рекомендации: заполните предлагаемую форму обязательными услугами и работами, используя сведения из варианта 1 с учетом состава и качественных и количественных характеристик общего имущества в многоквартирном доме. Перечень может быть дополнен иными (дополнительными) услугами и работами.*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование услуги (работы) | Ед. изм. | Объем (количество) услуги (работы) | Содержание (описание) услуги (работы) | Периодичность выполнения услуг и работ в | | | | Всего за год | Результат услуги (работы) | Документальное подтверждение факта выполнения |
| день | неделю | месяц | год |
|  | **Осмотр общего имущества** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **Услуги и работы по содержанию несущих и ненесущих конструкций** | | | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **Услуги и работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества** | | | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **Услуги и работы по содержанию оборудования и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения** | | | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **Услуги и работы по содержанию лифтов** | | | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **Услуги и работы по содержанию внутридомового газового оборудования** | | | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **Работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений** | | | | | | | | | | |
|  | 7.1. Сухая уборка: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 7.2. Влажная уборка: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 7.3. Влажная протирка: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 7.4. Мытье окон |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 7.5. Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов) |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 7.6. Проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 7.7. Проведение дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома** | | | | | | | | | | |
|  | в холодный период года: |  | | | | | | | | | |
| а) очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| б) сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| в) очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова) |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| г) очистка придомовой территории от наледи и льда, в том числе: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - посыпка тротуаров и проездов на придомовой территории противогололедными материалами |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| д) очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| е) очистка, мелкий ремонт, покраска: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - ограждений |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - скамеек |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - детской площадки |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - указателей с наименованием улицы и номера дома |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - прочих элементов благоустройства |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | в теплый период года: |  | | | | | | | | | |
| а) подметание и уборка придомовой территории |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| б) очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| в) уборка и выкашивание газонов |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| г) прочистка ливневой канализации |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| д) уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Работы по организации и содержанию помещений (площадок) накопления твердых коммунальных отходов |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **Работы по обеспечению требований пожарной безопасности** | | | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **Проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности** | | | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 11. | **Другие работы и услуги по содержанию общего имущества** | | | | | | | | | | |
|  | Техническое обслуживание домофона (кодового замка) |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Техническое обслуживание антенны, которая входит в состав общего имущества |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Организация накопления отходов I – IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Иные (дополнительные) работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме** | | | | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |