Соглашение о порядке определения размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирных и жилых домах, расположенных

на территории муниципального образования «Северодвинск»

г. Северодвинск «13» марта 2019 г.

Администрация муниципального образования «Северодвинск» в лице Главы муниципального образования «Северодвинск» Скубенко Игоря Васильевича, действующего на основании Устава муниципального образования «Северодвинск», именуемая в дальнейшем «Администрация Северодвинска», с одной стороны, и руководители управляющих организаций, председатели товариществ собственников жилья, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными и жилыми домами, расположенными на территории муниципального образования «Северодвинск», действующие на основании Уставов, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», основываясь на взаимной заинтересованности в повышении качества оказания жилищных услуг заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. Общие положения

* 1. Предметом настоящего Соглашения является применение управляющими организациями, товариществами собственников жилья (далее – ТСЖ) единой методики определения размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирных и жилых домах, расположенных на территории муниципального образования «Северодвинск», за исключением взносов на капитальный ремонт.

1.2. Целью настоящего соглашения является повышение качества оказания жилищных услуг собственникам и нанимателям жилых помещений в многоквартирных домах, обеспечение прозрачности формирования стоимости работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

1.3. Стороны взаимодействуют посредством оказания консультативной, информационной, правовой помощи и поддержки в ходе внедрения Соглашения.

1.4. Стороны осуществляют взаимную передачу накопленного опыта работы, совместное обобщение положительных результатов деятельности в процессе реализации Соглашения.

2. Договор управления многоквартирным домом

2.1. Управляющие организации, ТСЖ применяют типовой договор управления многоквартирным домом, утвержденный приказом Комитета ЖКХ, ТиС Администрации Северодвинска от 01.02.2019 № 4.

2.2. Изменения и дополнения, вносимые в договор управления многоквартирным домом, предварительно согласовываются с Комитетом ЖКХ, ТиС Администрации Северодвинска.

3. Порядок определения размера платы за содержание жилого помещения

3.1. Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

3.2. Размер платы за содержание жилого помещения определяется индивидуально для каждого многоквартирного дома с учетом его конструктивных и технических характеристик, уровня благоустройства, перечня инженерного оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, элементов озеленения и благоустройства, степени физического износа и технического состояния многоквартирного дома.

3.3. Размер расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из выбранного в соответствии с пунктом 9.2 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации на общем собрании собственниками помещений в многоквартирном доме способа определения этих расходов.

3.4. Расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяются исходя из утвержденного собственниками помещений в многоквартирном доме перечня, периодичности и объема услуг и работ.

3.5. В качестве исходных данных для определения планируемого перечня услуг, работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме используются данные о составе общего имущества, данные технических паспортов о техническом состоянии, уровне благоустройства многоквартирного дома, степени физического износа и технического состояния многоквартирного дома.

3.6. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме не может быть меньше Минимального перечня услуг и работ, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания».

3.7. При определении периодичности выполнения услуг, работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме руководствоваться следующими нормативными правовыми актами:

- Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491;

- приказом Госстроя РФ от 09.12.1999 № 139 «Об утверждении рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда»;

- ВСН 58-88 (р). «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», утвержденных Приказом Госкомархитектуры от 23.11.1988 № 312;

- ГОСТ Р 56038-2014 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования»;

- ГОСТ Р 56192-2014 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания общего имущества многоквартирных домов. Общие требования»;

- ГОСТ Р 56194-2014 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги проведения технических осмотров многоквартирных домов и определения на их основе плана работ, перечня работ. Общие требования»;

- ГОСТ Р 56195-2014 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания придомовой территории, сбор и вывоз бытовых отходов. Общие требования».

- ГОСТ Р 56501-2015 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания внутридомовых систем теплоснабжения, отопления и горячего водоснабжения многоквартирных домов. Общие требования»;

- ГОСТ Р 56533-2015 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания внутридомовых систем холодного водоснабжения многоквартирных домов. Общие требования»;

- ГОСТ Р 56534-2015 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания внутридомовых систем канализации многоквартирных домов. Общие требования»;

- ГОСТ Р 56535-2015 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги текущего ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования»;

- ГОСТ Р 56536-2015 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания внутридомовых систем электроснабжения многоквартирных домов. Общие требования».

3.8. В составе расходов на текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в обязательном порядке учитываются расходы на профилактический текущий ремонт, в состав которого включаются систематически проводимые работы по предупреждению преждевременного износа элементов многоквартирного дома и поддержанию заданных эксплуатационных показателей (характеристик) многоквартирного дома.

Плановая потребность и объем профилактического текущего ремонта определяется по данным технических паспортов о степени физического износа и техническом состоянии многоквартирного дома, а также по результатам осмотров, включая инструментальные исследования.

В составе расходов на текущий ремонт предусматривается резерв средств на непредвиденные работы, выполнение которых требуется незамедлительно.

3.8.1. Работы по текущему ремонту выполняются в очередности, приведенной в приложении 1.

3.9. Примерный перечень и периодичность услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме приведен в приложении 2 к настоящему Соглашению.

4. Требования к выполнению расчета размера платы

4.1. Расчет размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме производится в соответствии с действующей нормативно-методической базой ценообразования в жилищно-коммунальном хозяйстве с использованием программного комплекса «Ваш дом».

Нормативная трудоемкость рабочих и механизаторов, занятых на обслуживании, уборке и содержании общего имущества в многоквартирном доме, рассчитывается с учетом укрупненных норм обслуживания, утвержденных Приказом Госстроя РФ от 09.12.1999 № 139 «Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда».

4.2. Размер средств на текущий ремонт, предусмотренный в составе платы за содержание жилого помещения, определяется следующими методами:

- исходя из средней стоимости соответствующего вида работ, сложившейся по данным управляющей организации за прошедший отчетный период (год) с учетом индекса потребительских цен на товары и услуги в среднегодовом исчислении, установленный в прогнозе социально-экономического развития Российской Федерации в базовом варианте;

- ресурсным методом в соответствии с Методикой определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации, утвержденной приказом Минстроя России от 04.08.2020 № 421/пр, Методическими рекомендации по применению сметных норм, утвержденными приказом Минстроя России от 04.09.2019 № 507/пр, с использованием государственных элементных сметных норм (ГЭСН (р,м,п)), а также сборников, включенных в федеральный реестр сметных нормативов.

4.3. Расходы на оплату труда определяются исходя из действующих на предприятии локальных нормативных актов, регулирующих систему оплаты труда на предприятии.

В составе расходов на оплату труда учитываются выплаты стимулирующего и компенсационного характера, дополнительная заработная плата.

В случае привлечения для выполнения работ по текущему ремонту сторонних организаций, расходы на оплату труда допускается определять в пределах размера часовых тарифных ставок оплаты труда рабочих, утверждаемых заместителем Главы Администрации Северодвинска по финансово-экономическим вопросам на соответствующий квартал для определения стоимости строительно-монтажных и ремонтно-строительных работ, финансируемых за счет средств местного бюджета муниципального образования «Северодвинск».

4.4. Стоимость затрат на эксплуатацию машин и механизмов определяется в соответствии со стоимостью машино-часа, утвержденной на предприятии, а также в пределах цен, установленных сборниками средних сметных цен Архангельской области, утверждаемых распоряжением министерства строительства и архитектуры Архангельской области (для II ценовой зоны) на соответствующий квартал, с применением индекса потребительских цен в среднем за год на соответствующий расчетный период, установленный в прогнозе социально-экономического развития Российской Федерации в базовом варианте.

4.5. Стоимость материальных ресурсов определяется в пределах цен, установленных сборниками средних сметных цен Архангельской области, утверждаемых распоряжением министерства строительства и архитектуры Архангельской области (для II ценовой зоны) на соответствующий квартал, либо на основании информации о рыночных ценах с применением индекса потребительских цен в среднем за год на соответствующий расчетный период, установленный в прогнозе социально-экономического развития Российской Федерации в базовом варианте.

4.6. Стоимость услуг специализированных организаций принимается в соответствии с заключенным договором со специализированной организацией.

4.7. Стоимость услуг, работ по управлению многоквартирным домом определяется исходя из фактических расходов за предыдущий финансовый год в расчете на 1 кв. м общей площади жилых и нежилых помещений или в процентах к фонду оплаты труда рабочих.

4.8. Общеэксплуатационные расходы определяются исходя из фактических расходов за предыдущий финансовый год в расчете на 1 кв. м общей площади жилых и нежилых помещений или в процентах к фонду оплаты труда рабочих.

4.9. Размер прибыли определяется в размере, не превышающем 5% от прямых затрат.

4.10. Налоги исчисляются в соответствии с действующим законодательством и применяемой системой налогообложения на предприятии.

4.11. Индекс изменения размера платы за содержание жилого помещения на очередной период согласовывается сторонами настоящего Соглашения с учетом изменений в жилищном, трудовом, налоговомзаконодательстве, изменений тарифов, нормативов на коммунальные услуги.

Индекс изменения размера платы за содержание жилого помещения на очередной период может превышать индекс изменения размера платы, согласованный сторонами настоящего Соглашения, в следующих случаях:

- в случае инициирования собственниками помещений в многоквартирном доме принятия решения для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, превышающих минимальный перечень, иных конкретных видов работ на определенный или на неопределенный срок;

- в случае принятия на определенный срок собственниками помещений в многоквартирном доме решения, инициированного управляющей организацией, для проведения текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме в целях выполнения мероприятий по предупреждению, устранению выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) по результатам текущих, сезонных, внеочередных осмотров, обследований, ликвидации последствий аварийных ситуаций, ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций природного характера, исполнению предписаний контрольно-надзорных органов, если для выполнения таких работ потребовалось финансирование, превышающее действующий объем финансовых средств на текущий ремонт общего имущества в данном многоквартирном доме. Для обоснования применения индекса изменения размера платы, превышающего согласованный сторонами Соглашения, управляющая организация направляет в Управление экономики Администрации Северодвинска следующие документы: документ, подтверждающий необходимость выполнения работ (акт, предписание контрольно-надзорных органов, результаты экспертизы, другие документы), смету на выполнение работ, акт выполненных работ (при наличии).

4.11.1. Управляющая организация имеет право (при условии, что такое право закреплено в договоре управления многоквартирным домом или решением собственников помещений в многоквартирном доме, оформленным протоколом) проиндексировать размер платы за содержание жилого помещения на индекс потребительских цен на товары и услуги в среднегодовом исчислении, установленный в прогнозе социально-экономического развития Российской Федерации в базовом варианте, действующем на дату изменения размера платы, на год, в котором производится изменение размера платы, при совокупности наличия следующих условий:

- предложения о размере платы управляющей организацией были представлены собственникам помещений в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491;

- проведено общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу установления на очередной период размера платы за содержание жилого помещения;

- кворум на данном собрании имеется, но отсутствует положительное решение собственников по установлению размера платы;

- при повторном проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (в случае отсутствия кворума на первом собрании) кворум отсутствует или отсутствует положительное решение собственников по установлению размера платы.

4.11.2. Приведение договора управления в части условий индексации размера платы за содержание жилого помещения в соответствие с пунктом 4.11.1 настоящего Соглашения осуществляется в течение переходного периода продолжительностью 3 года, начиная с 01.01.2020.

В течение переходного периода индексация размера платы за содержание жилого помещения производится в порядке, согласованном сторонами договора управления многоквартирным домом, но не выше индекса изменения размера платы за содержание жилого помещения на очередной период, согласованного сторонами настоящего Соглашения.

4.11.3. Плата за содержание жилого помещения может устанавливаться на срок более одного года с ежегодной ее индексацией. В случае установления размера платы за содержание жилого помещения на срок более одного года, предельный индекс изменения размера платы за содержание жилого помещения принимается равным индексу потребительских цен на товары и услуги в среднегодовом исчислении на соответствующий год, установленный в прогнозе социально-экономического развития Российской Федерации в базовом варианте.

4.12. Управляющая организация берет на себя обязательство прежде, чем направить в Управление экономики Администрации Северодвинска заявление об установлении размера платы за содержание жилого помещения методом расчета среднего значения размеров платы или методом расчета индивидуального размера платы в соответствии с Положением об установлении размера паты за содержание жилого помещения, утвержденным постановлением Администрации Северодвинска от 29.03.2019 № 106-па, провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу установления размера платы за содержание жилого помещения в соответствии с условиями, указанными в пункте 4.11.1 настоящего Соглашения.

5. Раскрытие информации управляющей организацией, ТСЖ

5.1. Управляющие организации, ТСЖ в обязательном порядке раскрывают информацию о размере платы за содержание жилого помещения в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом».

5.2. Управляющие организации размещают предложения о размере платы за содержание жилого помещения на очередной период в порядке и сроки, установленные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

5.3. Управляющая организация ежегодно представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

Примерная форма отчета приведена в приложении 3 к настоящему Соглашению.

6. Заключительные положения

6.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и действует бессрочно. Стороны имеют право на одностороннее расторжение Соглашения с предварительным уведомлением другой Стороны за 6 (шесть) месяцев до даты расторжения Соглашения.

6.2. Внесение изменений и дополнений в настоящее Соглашение осуществляется по взаимному согласию Сторон. Изменения и дополнения оформляются соглашениями, которые вступают в силу и становятся неотъемлемой частью настоящего Соглашения после подписания их обеими Сторонами.

6.3. Соглашение открыто для присоединения к нему других юридических лиц, осуществляющих управление многоквартирными и жилыми домами, не участвовавших в заключении Соглашения и изъявивших свое согласие на присоединение.

Заявление о присоединении оформляется соглашением о присоединении, которое вступает в силу и становится неотъемлемой частью настоящего Соглашения после подписания его обеими Сторонами.

Приложение 1

Очередность выполнения работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Текущий ремонт в целях устранения дефектов, неисправностей, повреждений, аварийных ситуаций:

кровля: устранение протечек, повреждений водосточных систем, прочистка ливневой канализации на кровле;

стены и фасады: устранение нависающих, теряющих связь со стенами отдельных элементов, герметизация швов стеновых панелей;

санитарно-техническое оборудование: устранение неисправностей аварийного порядка инженерных систем и оборудования, мусоропроводов;

электрические сети, элементы систем, а также электрооборудование: устранение неисправностей аварийного порядка;

ремонт или замена участка трубопроводов розлива и стояков ХВС, ГВС, отопления, канализации;

оконные и дверные заполнения: устранение дефектов;

ремонт пуско-регулирующей запорной арматуры;

замена и (или) ремонт общедомовых приборов учета, комплекс работ по поверке общедомовых приборов учета;

лифты: устранение неисправностей;

прочие работы, относящиеся к группе работ.

2. Профилактический текущий ремонт:

2.1. Основная группа:

устранение дефектов кровли, водосточных систем;

устранение дефектов стен фасадов;

гидрофобизация, теплоизоляция стен и фасадов;

ремонт, замена оконных и дверных заполнений (обеспечение теплового контура);

ремонт электрооборудования;

ремонт санитарно-технического оборудования и инженерных систем;

ремонт крылец, отмостки, балконных плит, козырьков;

ремонт ДВ шахт;

ремонт деревянных перекрытий;

утепление чердачных и подвальных перекрытий;

ремонт и (или) устройство вновь подъездных козырьков;

ремонт, замена электрических сетей, элементов систем, а также электрооборудования;

частичное восстановление нарушенных отдельных покрытий в местах общего пользования;

выполнение рекомендаций специализированных организаций, выданных по результатам обследования зданий;

ликвидация или омолаживающая обрезка деревьев;

разработка проектно-сметной документации специализированной организацией;

прочие работы, относящиеся к группе работ.

2.2. Дополнительная группа:

замена почтовых ящиков;

ремонт асфальтобетонного покрытия на придомовых территориях;

установка энергосберегающих осветительных приборов;

выполнение других работ на основании отдельных решений общих собраний собственников помещений либо согласованных собственниками помещений или советами многоквартирных домов.

Приложение 2

 к Соглашению о порядке определения размера платы

за содержание жилого помещения в многоквартирных

 и жилых домах, расположенных на территории

 муниципального образования «Северодвинск»

Примерный перечень и периодичность услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирных и жилых домах

1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций многоквартирных и жилых домов

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Виды работ | Ед. измерения | Периодичность |
|
| **1** | **Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов многоквартирных и жилых домов** |
| 1.1 | Осмотр территории вокруг здания и фундамента  | кв. м общей площади | 2 раза в год |
| 1.2 | Другие работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ…"  |   |   |
| **2** | **Работы, выполняемые в зданиях с подвалами в многоквартирных и жилых домах** |
| 2.1 | Открытие, закрытие подвальных окон, продухов (в т.ч. фанерой, сеткой и т.п.) | кв. м оконных заполнений | 2 раза в год (весна, осень) |
| 2.2 | Очистка подвальных помещений и техподполья от мусора | кв. м подвалов, техподполий | 1 раз в год |
| 2.3 | Предотвращение сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов и конструкций подвалов и техподполий (водоотлив из подвалов) |   | индивидуально (при необходимости) |
| 2.4 | Другие работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ…"  |   |   |
| **3** | **Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных и жилых домов Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных и жилых домов**  |
| **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных и жилых домов Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных и жилых домах** |
| 3.1 | Осмотр каменных, кирпичных, панельных, монолитных, блочных стен, фасадов | кв. м общей площади | 2 раза в год |
| 3.2 | Осмотр деревянных стен, перегородок | кв. м общей площади | 2 раза в год |
| 3.3 | Другие работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ…"  |   |   |
| **4** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных и жилых домов Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных и жилых домов** |
| **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных и жилых домов** |
| **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных и жилых домах** |
| № п/п | Виды работ | Ед. измерения | Периодичность |
|
| 4.1 | Осмотр деревянных перекрытий | кв. м общей площади | 2 раза в год |
| 4.2 | Осмотр деревянных покрытий, полов | кв. м полов (только площадь ОДИ) | 2 раза в год |
| 4.3 | Осмотр железобетонных перекрытий | кв. м полов | 1 раз в год |
| 4.4 | Осмотр железобетонных покрытий, полов | кв. м полов | 1 раз в год |
| 4.5 | Другие работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ…»  |   |   |
| **5** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных и жилых домов:** |
| 5.1 | Осмотр всех элементов стальных кровель, водостоков | кв. м кровли | 2 раза в год(весна, осень) |
| 5.2 | Осмотр всех элементов рулонных кровель, водостоков |
| 5.3 | Осмотр всех элементов кровель из штучных материалов, водостоков |
| 5.4 | Осмотр деревянных конструкций крыш  | кв. м кровли | 1 раз в год |
| 5.5 | Очистка кровли и козырьков от снега, сбивание сосулек | кв. м кровли | по мере необходимости (по периметру на ширину 1 м, в среднем 5 раз за период) |
| 5.6 | Очистка кровли от мусора, листьев | кв. м кровли | 1 раз в год |
| 5.7 | Подметание чердаков без предварительного увлажнения | кв. м чердаков | 1 раз в год |
| 5.8 | Другие работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ…"  |   |   |
| **6** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных и жилых домов** |
| 6.1 | Осмотр внутренней отделки стен | кв. м общей площади | 1 раз в год |
| 6.2 | Другие работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ…"  |   |   |
| **7** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных и жилых домах** |
| 7.1 | Осмотр заполнения дверных и оконных проемов | кв. м общей площади (только площадь ОДИ)  | 2 раза в год |
| 7.2 | Восстановление фурнитуры дверных заполнений |   | 20% от общего количества дверей, относящихся к ОДИ: чердаки, подвалы, теплоцентры и т.п. |
| 7.3 | Другие работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ…"  |   |   |

1. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирных и жилых домах

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Виды работ | Ед. измерения | Периодичность |
|
|
| **1** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных и жилых домов** |
| 1.1 | Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода, устранение мелких неисправностей | метр мусоропровода | 1 раз в месяц |
| 1.2 | Обслуживание и очистка мусоропроводов, мусороприемных камер (удаление мусора) | куб. м ТКО | ежедневно (расчет) |
| 1.3 | Уборка бункеров | бункер |  индивидуально |
| 1.4 | Уборка загрузочных клапанов мусоропровода | клапан | 1 раз в неделю |
| 1.5 | Влажное подметание пола мусороприемных камер | кв. м | 2 раза в неделю |
| 1.6 | Уборка мусороприемных камер (мытье стен и полов) | кв. м | 1 раз в месяц в теплый период года |
| 1.7 | Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода | метр мусоропровода | 1 раз в месяц (индивидуально - новостройки) |
| 1.8 | Дезинфекция мусороприемных камер | кв. м | 1 раз в месяц |
| 1.9 | Мытье и протирка дверей мусороприемных камер | кв. м дверей | 1 раз в месяц в теплый период года |
| 1.10 | Другие работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ…"  |  |  |
| **2** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных и жилых домов** |
| 2.1 | Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах  | кв. м площади помещений | не менее 1 раза в год (в МКД, где были газовые колонки) |
| 2.2 | Проведение технических осмотров и устранение незначительных повреждений в системе вентиляции | кв. м площади помещений | не менее 1 раза в год  |
|   | **Содержание и ремонт систем дымоудаления, в т.ч.** |
| 2.3 | Выполнение работ в целях содержания в надлежащем техническом состоянии систем дымоудаления | руб./ кв. м | индивидуально, осуществляется привлекаемыми специализирован-ными организациями в соответствии с договором |
| 2.4 | Другие работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ…"  |   |   |
| № п/п | Виды работ | Ед. измерения | Периодичность |
| **3** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных и жилых домах:** |
| 3.1 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах |  | индивидуально |
| **4** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных и жилых домах:** |
| 4.1 | Ревизия теплоцентра  | теплоцентр | 1 раз в год |
| 4.2 | Чистка грязевиков  | грязевик | 1 раз в год |
| 4.3 | Чистка фильтров | фильтр | 1 раз в квартал |
| 4.4 | Промывка и чистка элеваторов  | элеватор | 1 раз в год |
| 4.5 | Промывка теплообменника (при закрытой системе ГВС) |   | индивидуально  |
| 4.6 | Обход тепловых пунктов |   | 1 раз в месяц в неотопительный период |
| 4.7 | Замеры параметров теплоносителя |   | 1 раз в неделю в отопительный период |
| 4.8 | Другие работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ…"  |   |   |
| **5** | **Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных и жилых домах** |
| **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных и жилых домах** |
| 5.1 | Осмотры системы ХВС, канализации в чердачных и подвальных помещениях | кв. м площади помещений | 2 раза в год |
| 5.2 | Осмотр системы центрального отопления и горячего водоснабжения в чердачных и подвальных помещениях | кв. м осматриваемых помещений | 2 раза в год |
| 5.3 | Осмотр внутриквартирных устройств системы центрального отопления | кв. м площади помещений | 1 раз в год |
| 5.4 | Осмотр внутриквартирных устройств системы водопровода, канализации и горячего водоснабжения |  квартира | 1 раз в год |
| 5.5 | Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации (подчеканка раструбов) | раструб | индивидуально |
| 5.6 | Прочистка канализационного лежака, выпусков (профилактическая) | погонный метр канализационно-го лежака | из расчета 15 м на 1 МКД 1 раз в год |
| 5.7 | Прочистка канализационного стояка | погонный метр канализационно-го стояка | 1 раз в 2 года |
| 5.8 | Ликвидация засоров канализации | погонный метр трубы | индивидуально (в зависимости от технического состояния МКД) |
| № п/п | Виды работ | Ед. измерения | Периодичность |
| 5.9 | Проверка исправности канализационных вытяжек | кв. м площади помещений | 1 раз в год |
| 5.10 | Чистка фильтров | фильтр | 1 раз в квартал |
| 5.11 | Обслуживание общедомового прибора учета коммунальных ресурсов: холодная вода | прибор учета | в соответствии с договором |
| 5.12 | Проведение технических осмотров повысительных насосных станций холодного и горячего водоснабжения | станция | 1 раз в месяц(при наличии в составе общего имущества) |
| 5.13 | Консервация, расконсервация системы отопления | ТПЦ (кол-во задвижек) | 2 раза в год (открытие, закрытие задвижек при гидравлических испытаниях) |
| 5.14 | Слив и наполнение водой системы центрального отопления | метр трубопровода / куб. м здания | 1 раз в год (за 4 раза) |
| 5.15 | Регулировка и наладка систем отопления | МКД | 1 раз в месяц в отопительный период |
| 5.16 | Ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления | стояк | 30 % от общего кол-ва стояков |
| 5.17 | Обслуживание общедомового прибора учета коммунальных ресурсов: отопление и горячая вода  | прибор учета | в соответствии с договором |
| 5.18 | Другие работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ…"  |   |   |
| **6** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирных и жилых домах** |
| 6.1 | Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках, устранение неисправностей | лестничная площадка | 2 раза в год |
| 6.2 | Осмотр электросетей в подвалах, чердаках, тамбурах, устранение неисправностей | кв. м осматриваемых помещений | 2 раза в год |
| 6.3 | Осмотр силовых установок | электромотор | индивидуально |
| 6.4 | Осмотр ВРУ | ВРУ | 2 раза в год |
| 6.5 | Замеры сопротивления изоляции проводов | измерение | 1 раз в 3 года |
| 6.6. | Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление | погонный метр | в отношении открытой проводки - 1 раз в 3 года |
| 6.7 | Проверка заземления оболочки электрокабеля | погонный метр | в отношении открытой проводки - 1 раз в 3 года |
| 6.8 | Замена перегоревших ламп светильников  | лампа энергосберега-ющая | 20% от общего количества ламп |
| № п/п | Виды работ | Ед. измерения | Периодичность |
| 6.9 | Замена патронов | патрон | 20% от общего количества светильников в МКД, за исключением светильников с датчиками движения |
| 6.10 | Обслуживание антенного оборудования | кв. м | индивидуально |
| 6.11 | Обслуживание сетей радиовещания на радиоточки | радиоточка | индивидуально |
| 6.12 | Обслуживание сетей радиовещания  | погонный метр | индивидуально |
| 6.13 | Техническое обслуживание электрического запирающего устройства | устройство | индивидуально |
| 6.14 | Обслуживание общедомового прибора учета коммунальных ресурсов: электрическая энергия | прибор учета | в соответствии с договором |
|
| 6.15 | Снятие показаний ИПУ коммунальных ресурсов | прибор | не реже 1 раза в 6 месяцев, если договором предоставления КУ или решением ОСС не предусмотрен иной порядок снятия показаний |
| 6.16 | Выполнение работ в целях содержания в надлежащем техническом состоянии систем противопожарной защиты и охранных систем многоквартирного дома, предусмотренных перечнем услуг и работ |  | индивидуально, осуществляется привлекаемыми специализирован-ными организациями в соответствии с договором |
| 6.17 | Другие работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ…"  |   |   |
| **7** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирных и жилых домах:** |
| 7.1 | Выполнение работ в целях содержания в надлежащем техническом состоянии систем внутридомового газового оборудования многоквартирного дома, предусмотренных перечнем услуг и работ | руб./ кв. м | осуществляется привлекаемыми специализирован-ными организациями в соответствии с договором |
| **8** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирных и жилых домах:** |
| 8.1 | Выполнение работ в целях содержания в надлежащем техническом состоянии систем лифтового хозяйства многоквартирного дома, предусмотренных перечнем услуг и работ | руб./ кв. м | осуществляется привлекаемыми специализирован-ными организациями в соответствии с договором |

1. Перечень, объем и периодичность работ и услуг по содержанию иного общего имущества в многоквартирных и жилых домах

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Виды работ | Ед. измерения | Периодичность |
|
| **1** | **Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирных и жилых домах** |
| **1.1** | **Уборка подъезда** |
| 1.1.1 | Подметание лестничных площадок и маршей с предварительным их увлажнением,нижних трех этажей |
| - | МКД без лифта и мусоропровода | кв. м | ежедневно в рабочие дни |
| - | МКД без лифта с мусоропроводом | кв. м | ежедневно в рабочие дни |
| - | МКД с лифтом и мусоропроводом | кв. м | ежедневно в рабочие дни |
| 1.1.2 | Подметание лестничных площадок и маршей с предварительным их увлажнением,выше третьего этажа |
| - | МКД без лифта и мусоропровода | кв. м |  3 раза в неделю |
| - | МКД без лифта с мусоропроводом | кв. м |  3 раза в неделю |
| - | МКД с лифтом и мусоропроводом | кв. м |  2 раза в неделю |
| 1.1.3 | Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей |
| - | МКД без лифта и мусоропровода | кв. м | 1 раз в месяц |
| - | МКД без лифта с мусоропроводом | кв. м | 1 раз в месяц |
| - | МКД с лифтом и мусоропроводом | кв. м | 1 раз в месяц |
| 1.1.4 | Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа |
| - | МКД без лифта и мусоропровода | кв. м | 1 раз в месяц |
| - | МКД без лифта с мусоропроводом | кв. м | 1 раз в месяц |
| - | МКД с лифтом и мусоропроводом | кв. м | 1 раз в месяц |
| 1.1.5 | Подметание с предварительным увлажнением фойе, холлов, вестибюлей, коридоров, выставочных залов | кв. м |  3 раза в неделю |
| 1.1.6 | Мытье фойе, холлов, вестибюлей, коридоров, выставочных залов | кв. м | 1 раз в месяц |
| 1.1.7 | Протирка туалетов, душевых | кв. м | индивидуально |
| 1.1.8 | Мытье туалетов, душевых | кв. м | индивидуально |
| 1.1.9 | Влажная протирка стен | кв. м | 1 раз в год |
| 1.1.10 | Влажная протирка подоконников | кв. м | 1 раз в месяц |
| 1.1.11 | Влажная протирка оконных решеток | кв. м | 1 раз в год |
| 1.1.12 | Влажная протирка перил лестниц | кв. м | 1 раз в месяц |
| № п/п | Виды работ | Ед. измерения | Периодичность |
| 1.1.13 | Влажная протирка шкафов для электросчетчиков | кв. м | 1 раз в год |
| 1.1.14 | Влажная протирка почтовых ящиков | кв. м | 1 раз в год |
| 1.1.15 | Влажная протирка дверных коробок и полотен дверей | кв. м | 1 раз в год |
| 1.1.16 | Влажная протирка отопительных приборов | кв. м | 2 раза в год |
| 1.1.17 | Протирка пыли с колпаков светильников | штука | 1 раз в год |
| 1.1.18 | Мытье окон | кв. м | 1 раз в год |
| 1.1.19 | Обметание пыли с потолка | кв. м | 1 раз в год |
| 1.1.20 | Дезинсекция и дератизация (чердаков, подвалов, подъездов, ОДИ в МКД) | кв. м | в соответствии с договором (в среднем дезинсекция - 4 раза в год, дератизация- 4 раза в год) |
| 1.2 | Работы по содержанию кабин лифтов |
| 1.2.1 | Влажное подметание кабин лифта (пол) | кв. м | ежедневно в рабочие дни |
| 1.2.2 | Мытье кабин лифта (пол) | кв. м | 1 раз в месяц |
| 1.2.3 | Протирка стен, дверей кабины лифта | кв. м | 1 раз в месяц |
| 1.2.4 | Мытье стен, дверей кабины лифта | кв. м | 1 раз в месяц |
| 1.3 | Другие работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ…"  |  |  |
| **2** | **Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный и жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года** |
| **2.1** | **Уборка тротуаров** |
| - | Подметание территории, в т.ч.: |  | в среднем 71 раз за период |
| Подметание свежевыпавшего снега | кв. м | 1 раз в сутки в дни снегопада |
| Подметание территории в дни без снегопада | 1 раз в двое суток в дни без снегопада |
| - | Сдвигание снега, в т.ч. | кв. м | в среднем 34 раза за период |
| Сдвигание свежевыпавшего снега  | через 3 часа во время снегопада |
| Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов | 3 раза в сутки |
| - | Посыпка территории песком  | кв. м | в среднем 71 раз за период с коэффициентом 0,3 к площади |
| № п/п | Виды работ | Ед. измерения | Периодичность |
|
| **2.2** | **Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд** |
| - | Подметание крыльца и площадки перед входом в подъезд, в т.ч.: | кв. м | в среднем 71 раз за период |
| Подметание свежевыпавшего снега | 1 раз в сутки в дни снегопада |
| Подметание территории в дни без снегопада | 1 раз в двое суток в дни без снегопада |
| - | Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд (в т.ч. от снежно-ледяных образований) | кв. м | в среднем 105 раз за период |
| - | Посыпка крыльца и площадки перед входом в подъезд песком | кв. м | в среднем 71 раз за период с коэффициентом 0,6 к площади |
| **2.3** | **Уборка проездов**  |
| 2.3.1 | Ручная уборка проездов  |
| - | Подметание территории, в т.ч.: | кв. м | в среднем 71 раз за период |
| Подметание свежевыпавшего снега | 1 раз в сутки в дни снегопада |
| Подметание территории в дни без снегопада | 1 раз в двое суток в дни без снегопада |
| - | Сдвигание снега, в т.ч.: | кв. м | в среднем 34 раза за период |
| Сдвигание свежевыпавшего снега  | через 3 часа во время снегопада |
| Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов | 3 раза в сутки |
| - | Посыпка территории песком  | кв. м | в среднем 71 раз за период с коэффициентом 0,3 к площади |
| 2.3.2 | Механизированная уборка проездов |
| - | Подметание территории, в т.ч.: | кв. м | в среднем 71 раз за период |
| Подметание свежевыпавшего снега | 1 раз в сутки в дни снегопада |
| Подметание территории в дни без снегопада | 1 раз в двое суток в дни без снегопада |
| - | Сдвигание снега, в т.ч. | кв. м | в среднем 34 раза за период |
| Сдвигание свежевыпавшего снега  | через 3 часа во время снегопада |
| Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов | 3 раза в сутки |
| - | Укладка снега в валы или кучи после механизированной уборки  | куб. м | индивидуально |
| № п/п | Виды работ | Ед. измерения | Периодичность |
| - | Посыпка территории песком  | кв. м | в среднем 71 раз за период с коэффициентом 0,3 к площади |
| 2.4 | Очистка от мусора урн | штука | ежедневно в рабочие дни(124 раза за период) |
| 2.5 | Уборка контейнерной площадки от мусора | кв. м | ежедневно в рабочие дни(124 раза за период) |
| 2.6 | Уборка контейнерной площадки от снега |  кв. м | в среднем 105 раз за период |
| 2.7 | Очистка крышек люков колодцеви пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см | штука | по мере необходимости при наличии в составе общего имущества МКД |
| 2.8 | Вывоз снега | куб. м | расчетным методом по фактическим данным  |
| 2.9 | Откачка воды | куб. м | расчетным методом по фактическим данным  |
| 2.10 | Другие работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ…»  |  |  |
| **3** | **Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года** |
| 3.1 | Подметание территории (тротуары) | кв. м | 1 раз в двое суток(65 раз за период) |
| 3.2 | Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | кв. м | ежедневно в рабочие дни(123 раза за период) |
| 3.3 | Подметание проездов при ручной уборке | кв. м | 1 раз в двое суток(65 раз за период) |
| 3.4 | Подметание проездов при механизированной уборке | кв. м | 1 раз в двое суток(65 раз за период) |
| 3.5 | Очистка от мусора урн | штука | ежедневно в рабочие дни(123 раза за период) |
| 3.6 | Промывка урн | штука | 1 раз за период |
| 3.7 | Уборка контейнерной площадки | кв. м | ежедневно в рабочие дни(123 раза за период) |
| 3.8 | Уборка газонов от случайного мусора | кв. м | 1 раз в двое суток(65 раз за период) |
| 3.9 | Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора | кв. м | 2 раза за период |
| № п/п | Виды работ | Ед. измерения | Периодичность |
| 3.10 | Выкашивание газонов | кв. м | 1 раз за период |
| 3.11 | Уборка детских и хозяйственных площадок | кв. м | 1 раз в двое суток(65 раз за период) |
| 3.12 | Сохранность и уход за зелеными насаждениями (формовочная обрезка деревьев, кустарников, устройство цветников) |   | индивидуально |
| 3.13 | Окраска детского оборудования и малых архитектурных форм |   | индивидуально  |
| 3.14 | 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 | руб. | расчетным методом по фактическим данным |
| 3.15 | Ремонт и замена контейнеров для сбора и накопления ТКО (в т.ч. окраска контейнеров, расположенных на контейнерной площадке, замена колес у контейнеров, расположенных в мусороприемных камерах) | руб. | расчетным методом по фактическим данным |
| 3.16 | Другие работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ…»  |  |  |
| **4** | **Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.** |
| 4.1 | Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях (в зависимости от срока эксплуатации многоквартирного дома и наличия внутридомового газового оборудования) | МКД | индивидуально  |
| 4.2 | Другие работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ…"  |   |   |

Приложение 3

Примерная форма отчета управляющей организации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (наименование)

о выполнении договора управления многоквартирным домом

по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ за \_\_\_\_\_\_\_ год

1. Характеристика многоквартирного дома:

год постройки;

этажность дома;

количество квартир;

общая площадь дома с учетом помещений общего пользования, кв.м.;

общая площадь жилых помещений (квартир), кв.м;

общая площадь нежилых помещений, кв.м;

площадь земельного участка, кв.м.

2. Денежные средства на управление многоквартирным домом, содержание

и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме:

остаток денежных средств на начало отчетного периода, руб.;

начислено денежных средств за отчетный период, руб.;

аренда общего имущества (при наличии), руб.;

расходы управляющей организации за отчетный период, руб.;

остаток денежных средств на конец отчетного периода, руб.

3. Управление многоквартирным домом и содержание общего имущества в многоквартирном доме:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| № п/п | Перечень работ и услуг | Планово-договорная стоимость, руб. |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Работы и услуги по управлению многоквартирным домом |   |
| 2 | Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме |   |
| 3. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме: |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| № п/п | Объект общего имущества, подлежащий текущему ремонту, вид работ | Ед. изм. | Планируемые работы | Фактически выполненные работы |  |
| Объем работ | Стои-мость за ед., руб. | Общая стоимость, руб. | Объем работ | Стои-мость за ед., руб. | Общая стоимость, руб. |  |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |  |
| 1 |   |   |   |   |   |   |   |   |  |
| 2 |   |   |   |   |   |   |   |   |  |
| 3 |   |   |   |   |   |   |   |   |  |
| …. |   |   |   |   |   |   |   |   |  |
|   | Итого: |   |   |   |   |   |   |   |  |