*Приложение № 7*

МИНИМАЛЬНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫЙ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

В соответствии с требованиями Жилищного Кодекса РФ, для определения состава обязательных работ и услуг, которые должны быть отражены в договоре управления, используются сведения из «Минимального перечня услуг и работ, необходимых для содержания общего имущества в многоквартирном доме» (№ 290-ФЗ).

**1.Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и не несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Состав работ | Периодичность или условия проведения | Примечание |
| 1 | РАБОТЫ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ДЛЯ ВСЕХ ВИДОВ ФУНДАМЕНТОВ | | |
| 1.1. | Осмотр территории вокруг здания с целью предупреждения изменения проектных параметров вертикальной планировки. | 1 раз в год |  |
| 1.2 | Проверка технического состояния несущих железобетонных и каменных конструкций для выявления признаков неравномерных осадок фундаментов, коррозии арматуры в несущих конструкциях, условий и состояния кладки в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами. | 1 раз в год |  |
| 1.3 | Подготовка фундамента к сезонной эксплуатации | 1 раз в год |  |
| 1.4. | Проверка состояния гидроизоляции и систем водоотвода | 1 раз в год |  |
| 1.5. | Восстановление работоспособности гидроизоляции и систем водоотвода. | По результатам осмотров |  |
| 2 | РАБОТЫ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ДЛЯ ЗДАНИЙ С ПОДВАЛАМИ |  |  |
| 2.1. | Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений. (Температура – не ниже +5°С, относительная влажность -не выше 60%) | 1 раз в день |  |
| 2.2. | Восстановление температурно-влажностного режима подвальных помещений. | По результатам осмотров |  |
| 2,3. | Проверка технического состояния помещений подвалов, входов в подвалы | 1 раз в месяц |  |
| 3 | РАБОТЫ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ДЛЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ СТЕН МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ | | |
| 3.1. | Выявление нарушений в условиях эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, теплозащитных свойств, состояния водоотводящих устройств, состояния гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами. | 2 раза в год |  |
| 3.2. | Выявление следов коррозии арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков. | 2 раза в год |  |
| 3.3. | Контроль состояния и восстановление металлических закладных деталей в домах со стенами из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков. | 2 раза в год |  |
| 3.4. | Ремонт и герметизация стыков стен из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков. | По результатам  осмотров |  |
| 4 | РАБОТЫ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ДЛЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ПЕРЕКРЫТИЙ И ПОКРЫТИЙ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ | | |
| 4.1. | Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний, сопротивления  теплопередаче, нарушений гидроизоляции и звукоизоляции, разрушения отделочных слоев. | 2 раза в год |  |
| 4.2. | Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам; отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры; коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборных и монолитных и железобетонных плит. | 2 раза в год |  |
| 4.3. | Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одна относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголении арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила. | 2 раза в год |  |
| 5 | РАБОТЫ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ДЛЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ БАЛОК (РИГЕЛЕЙ) ПЕРЕКРЫТИЙ И ПОКРЫТИЙ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ | | |
| 5.1 | Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, отсутствия прогибов и колебаний, трещин. | 2 раза в год |  |
| 5.2. | Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий. | 2 раза в год |  |
| 5.3. | Выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок) трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий. | 2 раза в год |  |
| 5.4 | Осмотр металлических конструкций покрытия. | 1 раз в месяц |  |
| 6 | РАБОТЫ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ДЛЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ КРЫШ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ | | |
| 6.1. | Общие и внеочередные осмотры, определяющие прочность, водонепроницаемость, теплозащитные характеристики, состояние всех элементов кровли и водостоков. | В соответствии с графиком |  |
| 6.2. | Проверка заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше. | 1 раз в год |  |
| 6.3 | Проверка молниезащитных устройств, расположенных на крыше. | 1 раз в год |  |
| 6.4. | Выявление деформации и повреждений в кровельных несущих конструкциях, состояния антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, состояния креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, состояния слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках | 1 раз в год |  |
| 6.5 | Проверка состояния осадочных и температурных швов, водоприемной воронки внутреннего водостока. | 1 раз в год |  |
| 6.6. | Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. | В соответствии с графиком |  |
| 6.7. | Проверка состояния водоотводящих устройств. | В соответствии с графиком |  |
| 6.8. | Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод | 2 раза в год,  весной и осенью |  |
| 6.9. | Очистка кровли от скопления снега и наледи. | По результатам  осмотров |  |
| 6.10 | Восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов; окраска металлических креплений крыш антикоррозийными защитными красками и составами | По результатам  осмотров |  |
| 6.11 | Окраска антикоррозионными составами стальных связей и размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей. | 1 раз в 3 года |  |
| 7 | РАБОТЫ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ДЛЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ЛЕСТНИЦ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ | | |
| 7.1. | Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, состояния и надежности крепления ограждений. | 2 раза в год |  |
| 7.2. | Выявление наличия, характера и параметров трещин, выбоин и сколов в ступенях, трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами. | 2 раза в год |  |
| 7.3. | Выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам. | 2 раза в год |  |
| 7.4. | Окраска металлических конструкций лестниц. | 1 раз в 3 года |  |
| 7.5. | Оштукатуривание или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам. | 1 раз в 3 года |  |
| 8 | РАБОТЫ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ДЛЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ФАСАДОВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ | | |
| 8.1. | Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, наружных водостоков. | 2 раза в год |  |
| 8.2. | Проверка состояния и работоспособности подсветки информ. знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.). | 2 раза в год |  |
| 8.3. | Выявление состояния несущих конструкций, гидроизоляции металлических обделок и ограждений, ремонт сливов в домах имеющих балконы, лоджии и козырьки. | 2 раза в год |  |
| 8.4. | Восстановление или замена отдельных элементов крылец, зонтов над входами в здание, подвалы и над балконами. | По результатам осмотров |  |
| 8.5. | Восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы). | 1 раз в год |  |
| 8.6. | Ремонт отделки фасадов и их элементов, наружных водостоков. | По результатам осмотра и  планирования работ |  |
| 9 | РАБОТЫ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ДЛЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ПЕРЕГОРОДОК В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ | | |
| 9.1. | Выявление зыбкости, вспучивания и местных повреждений, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов. | 2 раза в год |  |
| 9.2. | Осмотры с целью выявления состояния звукоизоляции и огнезащиты | 2 раза в год |  |
| 9.3. | Ремонт перегородок | По результатам осмотров |  |
| 10 | РАБОТЫ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ДЛЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ | | |
| 10.1 | Выявление нарушений внутренней отделки многоквартирного дома | 2 раза в год |  |
| 10.2 | Ремонт внутренней отделки при угрозе обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию | По результатам осмотров |  |
| 11 | РАБОТЫ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ДЛЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ПОЛОВ МНОГОКВАРТИРНЫХДОМОВ | | |
| 11.1 | Ремонт элементов полов. | По результатам осмотров |  |
| 12 | РАБОТЫ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ДЛЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОКОННЫХ И ДВЕРНЫХ ЗАПОЛНЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ | | |
| 12.1 | Определение температурно-влажностного режима, механической прочности и работоспособности элементов оконных и дверных заполнений. | 2 раза в год |  |
| 12.2 | Ремонт элементов оконных и дверных заполнений. | По результатам осмотров |  |

**2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и системы инженерно-технического обеспечения МКД**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Состав работ | Периодичность или условия проведения | Примечание |
| 1 | РАБОТЫ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ДЛЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ СИСТЕМ ВЕНТИЛЯЦИИ И ДЫМОУДАЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ | | |
| 1.1. | Проверка технического состояния чердаков, вытяжных шахт, вентиляционных систем. | Ежегодно после окончания отопительного периода, а также перед началом отопительного периода после окончания ремонта. |  |
| 1.2. | Текущий ремонт элементов вытяжных шахт, системы вентиляции | По результатам осмотров |  |
| 2 | ОБЩИЕ РАБОТЫ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ДЛЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ СИСТЕМЫ ТЕПЛО-И ВОДОСНАБЖЕНИЯ, КАНАЛИЗАЦИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ | | |
| 2.1. | Осмотры наиболее ответственных элементов системы (запорная арматура, контрольно-измерительные приборы и автоматические устройства) и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов на чердаках, в подвалах и каналах). | Не реже 1 раза в неделю |  |
| 2.2. | Осуществление постоянного контроля параметров теплоносителя и воды (давление, температура, расход) и оперативное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и восстановлению герметичности систем при ее аварии | Ежедневно |  |
| 2.3. | Проверка исправности, профилактика и восстановление (по результатам проверок) регулирующих элементов запорной арматуры и автоматических регуляторов приборов учета на вводе в здание  Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров). | В соответствии с инструкцией изготовителя  По результатам осмотров или при появлении неисправностей |  |
|  | водоразборных приборов (кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме |
| 2.4. | Восстановление работоспособности (ремонт) оборудования и отопительных приборов, |
| 2.5. | Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации |
| 3 | РАБОТЫ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ДЛЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ЦЕНТРАЛИЗОВАННЫХ СИСТЕМ ОТОПЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ | | |
| 3.1. | Определение лимитированного времени на восстановление системы при прекращении теплоподачи в расчетном диапазоне температур наружного воздуха | Регулярно |  |
| 3.2. | Испытания на прочность и плотность узлов ввода и систем  отопления. | Не реже 1 раза в два года и после отопительного периода, а также после монтажа, капитального и текущего ремонта с заменой труб |  |
| 3.3. | Промывка систем отопления |
| 3.4. | Регулировка системы отопления. | Ежегодно перед началом отопительного сезона |  |
| 3.5. | Удаление воздуха из системы отопления | Согласно заводской инструкции по эксплуатации |  |
| 4 | РАБОТЫ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ДЛЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ СИСТЕМ ВОДОСНАБЖЕНИЯ И ВОДООТВЕДЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ | | |
| 4.1. | Проверка и восстановление исправности (в случае необходимости) канализационных вытяжек | 2 раза в год, весной и осенью |  |
| 4.2. | Проверка и восстановление исправности элементов внутреннего водостока | 2 раза в год, весной и осенью |  |
| 4.3. | Ликвидация засоров, прочистка внутридомовых канализационных трубопроводов и приборов; прочистка внутренних водостоков; прочистка дренажных систем. | Незамедлительно при возникновении засоров |  |
| 4.4. | Промывка участка водопровода. | После выполнения ремонта, требующего вскрытия |  |
| 5 | РАБОТЫ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ДЛЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ЭЛЕКТРО-,РАДИО -И ТЕЛЕОБОРУДОВАНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ | | |
| 5.1. | Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки. | Проверка состояния оборудования и проводки -при вводе сети электроосвещения в эксплуатацию, далее –1 раз в год (норматив -не реже 1 раза в 3 года) |  |
| 5.2. | Проверка срабатывания защиты от короткого замыкания |
| 5.3. | Проверка устройств защитного отключения. |
| 5.4. | Прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования. | При возникновении неисправности, плановая периодичность всех видов ремонта в соответствии с ПЭУ, действующими отраслевыми нормами и указаниями изготовителей |  |
| 5.5. | Техническое обслуживание и ремонт электрооборудования, силовых и осветительных установок, лифтов, тепловых пунктов |
| 5.6. | Замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной сигнализации (при наличии). | 1 раз в год |  |

**3. Работы и услуги по содержанию помещений общего пользования и придомовой территории, по обеспечению требований пожарной безопасности.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Состав работ | Периодичность или условия проведения | Примечание |
| 1. | РАБОТЫ по содержанию придомовой территории в холодный период года | | |
| 1.1. | Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см. | 1 раз в 2 дня (при отсутствии снегопада) и не  позднее 6 часов по окончании снегопада |  |
| 1.2. | Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см. |
| 1.3. | Очистка территории от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова). |
| 1.4. | Очистка территории от наледи и льда. |
| 1.5. | Посыпка территории противогололедными реагентами | По мере необходимости при возникновении скользкости, обработка первоочередных территорий не должна превышать 1,5 часов, а срок окончания всех работ - 3 часа |  |
| 1.6. | Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов (при наличии) | Не реже 1 раза в 2 дня |  |
| 1.7. | Уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома (при наличии) | Не реже 1 раза в день |  |
| 1.8. | Уборка площадки перед входом в подъезд | Не реже 1 раза в день |  |
| 2 | РАБОТЫ по содержанию придомовой территории в теплый период года | | |
| 2.1. | Подметание и частичная уборка территории | 1 раз в сутки |  |
| 2.2. | Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов. | 1 раз в сутки (промывка -2 раза в месяц) |  |
| 2.3. | Уборка и выкашивание газонов. | По мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю, выкашивание – не менее 1 раза за сезон |  |
| 2.4. | Уборка детских, спортивных и хозяйственных площадок и площадок для отдыха. | По мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю |  |
| 2.5. | Прочистка ливневой канализации. | По мере необходимости, но не реже 2 раз в год в соответствии с планом –графиком |  |
| 2.6. | Уборка площадки перед подъездом | 1 раз в неделю |  |
| 3 | РАБОТЫ по обеспечению требований пожарной безопасности (при наличии) | | |
| 3.1. | Осмотры пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты | 2 раза в год при наличии |  |

**4. Услуги, обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Состав услуг | Примечание |
| 1 | Устранение аварий в соответствии с предельными сроками их устранения (сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления). |  |
| 2 | Содержание аварийно-диспетчерской службы |  |
| 3 | Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ |  |
| 4 | Хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом |  |
| 5 | Подготовка предложений о проведении капитального ремонта в многоквартирных домах, подготовка предложений о плановых работах |  |
| 6 | Начисление и сбор платы за содержание и ремонт общего имущества, выдача справок |  |
| 7 | Взыскание задолженности по оплате услуг |  |
| 8 | Осуществление учета потребителей услуг и работ в многоквартирном доме |  |
| 9 | Информационные услуги для собственников, потребителей услуг и работ, обязательные для исполнения в соответствии с законодательством Российской Федерации. |  |

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

|  |
| --- |
| - Техническое обслуживание инженерных систем, текущий ремонт общего имущества, содержание общего имущества (перечень работ согласно Приложению № 3 настоящего Договора) |
| плановый текущий ремонт |
| аварийно-восстановительные работы (оперативный ремонт в содержании) |
| обслуживание внутридомового сантехнического оборудования |
| обслуживание внутридомового электрического оборудования |
| уборка внутридомовых мест общего пользования |
| Содержание придомовой территории |
| Окос травы |
| Прочие расходы по обеспечению санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории |
| аварийно-диспетчерская служба |
| очистка дымоходов и вентиляции |
| обслуживание газового оборудования |
| управление многоквартирным домом |