

Перечень услуг и работ управляющей организации по управлению многоквартирными домами, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах и иных услуг (работ), связанных с достижением целей управления многоквартирными домами

(разработан в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.06г. № 491), Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (утв. постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. № 170)

№ п/п	Состав услуг и работ	Объем/периодичность выполнения
1	УПРАВЛЕНИЕ И СОДЕРЖАНИЕ, в т.ч.:	
1.1	Управленческие услуги	
	Организация деятельности по содержанию домами , в том числе, ведение делопроизводства, ведение и хранение исполнительной и технической документации.	Ежедневно <i>(с учетом режима рабочего времени)</i>
	Договорно-правовая деятельность, в том числе, организация поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов: - разработка, заключение, изменение договоров управления многоквартирным домом с собственниками помещений; - разработка, заключение, изменение, расторжение договоров с подрядными организациями, выполняющими работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах и ресурсоснабжающими организациями; - контроль за исполнением договоров и применение мер гражданско-правовой ответственности в случае нарушения договорных обязательств. - иная, связанная с договорно-правовой, деятельность по управлению недвижимостью.	Ежедневно <i>(с учетом режима рабочего времени)</i>
	Финансово-экономическая деятельность: - осуществление расчетов по исполнению договорных обязательств, связанных с обслуживанием домов; - расчет, начисление и обработка платежей за услуги и работы, связанные с обслуживанием домов; - создание и ведение базы данных по лицевым счетам собственников помещений; - организация расчета, учета, корректировки и приема платы за услуги и работы, связанные с деятельностью по обслуживанию домов; - формирование отчетных данных, анализ финансовой информации, контроль поступления средств по оплате услуг и работ, связанных с обслуживанием домов; - бухгалтерская, налоговая и статистическая отчетность.	Ежедневно <i>(с учетом режима рабочего времени)</i>
	Технический контроль и планирование: - планирование работ по проведению осмотров; содержанию и ремонту общего имущества в домах; - контроль за выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в домах; - осуществление контроля за качеством предоставляемых коммунальных услуг; - анализ причин аварийных ситуаций и разработка методик и рекомендаций по их предупреждению; - иная, связанная с техническим контролем и планированием, деятельность обслуживанию домов.	Ежедневно <i>(с учетом режима рабочего времени)</i>
	Истребование задолженности по оплате услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД - принятие мер по взысканию задолженности в досудебном порядке, в том числе подготовка и направление уведомлений (претензий) о необходимости погашения задолженности; - работа по взысканию задолженности в судебном порядке	по мере необходимости
	Информационно-диспетчерские услуги - прием обращений и заявок по вопросам связанных с обслуживанием домов; - информационное обеспечение собственников помещений по вопросам, связанным с содержанием и ремонтом общего имущества в домах и предоставлением коммунальных услуг; - выдача справок, выписок и т.п. - осуществление оперативной связи с соответствующими аварийными и коммунальными службами	Ежедневно <i>(с учетом режима рабочего времени)</i>
	Осуществление регистрационного учета граждан по месту жительства и выдача справочной информации, связанной с регистрационным учетом граждан, в том числе: - прием, проверка и учет регистрационных документов; - ведение регистров учета; - подготовка и выдача справочных документов о месте жительства, составе семьи и т.д.; - передача в органы регистрационного учета документов для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания	в соответствии с графиком работы паспортиста
1.2	Санитарное содержание помещений общего пользования, в т.ч. подвальных, технических и чердачных помещений	
	Общий и частичный осмотр помещений общего пользования	Общий осмотр – 2 раза в год. Частичный – по мере необходимости
	Сухая уборка (подметание) лестничных площадок и маршей	В соответствии с договором
	Влажная уборка (мытьё) лестничных площадок и маршей	В соответствии с договором

	Влажная протирка подъездных дверей, подоконников, отопительных приборов, перил лестниц, электрошкафов, почтовых ящиков	В соответствии с договором
	Очистка информационных стендов (досок)	В соответствии с договором
	Проветривание помещений общего пользования	В соответствии с договором
	Мытье окон, обметание потолков, влажная протирка стен	В соответствии с договором
	Очистка чердачных и подвальных помещений от посторонних предметов и мусора	В соответствии с договором
1.3	Содержание внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	
	Общий и частичный осмотр систем холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, в том числе: проверка изоляции; работоспособности автоматических регуляторов температуры, давления, перепада давления; креплений трубопроводов; состояния канализационных лежачков и выпусков, состояния конструкций подвесок труб и т.п.	Общий осмотр – 2 раза в год (в весенне-летний и осенне-зимний периоды) Частичный осмотр – по мере необходимости
	Проверка основных задвижек и вентилей, предназначенных для отключения и регулирования систем горячего и холодного водоснабжения	2 раза в месяц
	Профилактическо-ремонтные работы, в том числе: регулировка запорной и запорно-регулирующей арматуры; промывка трубопровода; уплотнение и укрепление соединений элементов и частей трубопровода; устранение засоров; удаление воздуха из трубопровода; проверка герметичности стыков и устранение их протечек; устранение течи в трубопроводах; проверка состояния фильтров по разности показаний манометров; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов; уплотнение сгонов; прочистка канализационных лежачков и выпусков канализации.	по мере необходимости (по результатам общего и частичного осмотра)
1.4	Содержание внутридомовых инженерных систем отопления	
	Общий осмотр внутридомовых систем теплоснабжения, в том числе: проверка исправности основных задвижек и вентилей, предназначенных для отключения и регулирования системы теплоснабжения; осмотр трубопроводов и их креплений; проверка состояния теплоизоляции трубопроводов и антикоррозионного покрытия	2 раза в год (перед окончанием и началом отопительного сезона)
	Частичный осмотр внутридомовых систем теплоснабжения	по мере необходимости
	Контроль параметров теплоносителя (температура, давление, расход), контроль за прогревом отопительных приборов и температурой внутри помещений в контрольных точках	Ежедневно (корректировка и ремонт по мере необходимости)
	Осмотр и проверка исправности наиболее ответственных элементов системы (насосов, запорно-регулирующей арматуры, контрольно-измерительных приборов и автоматических устройств - регуляторов температуры, давления, перепада давления).	1 раз в неделю
	Регулировка и наладка системы теплоснабжения	ежегодно в начале отопительного сезона
	Промывка систем теплоснабжения, гидравлические испытания (опрессовка), пробный пуск и наладочные работы	1 раз в год, после окончания отопительного сезона
	Консервация	1 раз в год, после окончания отопительного сезона
	Профилактическо-ремонтные работы: регулировка запорной и запорно-регулирующей арматуры, расширителей и воздухоотборников; удаление воздуха из системы отопления; промывка грязевиков; проверка герметичности стыков и устранение их протечек; проверка плотности закрытия сальниковых уплотнений.	по мере необходимости (но не реже одного раза в год)
1.5	Содержание внутридомовых систем электроснабжения и освещения мест общего пользования	
	Общий и частичный осмотр внутридомовых систем электроснабжения и освещения мест общего пользования, в том числе: внутридомовых электросетей и этажных электрощитков, электросетей в подвалах, подпольях и на чердаках, лестничных клетках, вводных распределительных устройств (ВРУ), приборов учета, внутридомовых и дворовых осветительных приборов, кабельных и воздушных линий сетей наружного освещения	Общие осмотры – не реже 2 раз в год. Частичные осмотры – по мере необходимости, но не реже 1 раза в 2 недели
	Проверка состояния и исправности силовых и осветительных установок тепловых пунктов и насосных установок	ежемесячно
	Укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	по мере необходимости
	Техническое обслуживание общедомового прибора учета потребления электрической энергии	ежемесячно
	Снятие и обработка показаний с общедомовых приборов учета потребления электрической энергии	ежемесячно
	Проверка общедомовых приборов учета потребления электрической энергии	в соответствии с технической документацией
1.6	Содержание водомерных узлов, насосных станций повышения давления и приборов учета холодной воды	
	Осмотр наиболее ответственных элементов (насосы, запорная арматура, контрольно-измерительные приборы, приборы учета, датчики давления, реле давления, частотный преобразователь). Проверка и настройка (по мере необходимости) давления воды за насосной и на входе в систему холодного водоснабжения дома	еженедельно
	Проверка режимов работы насосной станции (в т.ч. срабатывания защиты от сухого хода), исправности контрольно-измерительных приборов, работы частотного преобразователя и перепрограммирование в случае необходимости. Проверка давления воздушной полости мембранных расширительных баков. Ревизия пусковой аппаратуры.	1 раз в месяц
	Проверка надежности электрических соединений, в том числе: проверка и протяжка всех электрических соединений, замер сопротивления измерительных приборов, калибровка нуля КИП и проверка с помощью контрольного, проверка надежности всех механических соединений	2 раза в год
	Проверка работы электродвигателей насосов, в том числе: проверка напряжения и тока на эл. двигателе, замер рабочих токов, замер сопротивления (обмоток, изоляции), проверка защит электродвигателей насосов, замер вибрации на насосе и электродвигателе, проверка заземления,	2 раза в год

	замер температуры электродвигателей, проверка аварийной сигнализации	
	Профилактическо-ремонтные работы (по результатам технических осмотров)	по мере необходимости
	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета холодной воды, в том числе: осмотр приборов учета, включающий контроль работоспособности, отсутствие механических повреждений, наличие пломб	ежемесячно
	Снятие и обработка показаний с общедомовых приборов учета холодной воды. Предоставление справки данных о водопотреблении в организацию водопроводно-канализационного хозяйства	ежемесячно
	Поверка прибора учета холодной воды	в соответствии с технической документацией
1.7	Содержание тепловых пунктов и приборов учета потребления тепловой энергии	
	Осмотр наиболее ответственных элементов теплового пункта (насосы, запорная арматура, контрольно-измерительные приборы и автоматические устройства - регуляторы температуры, давления, перепада давления)	Еженедельно
	Проверка состояния теплообменных аппаратов по разности показаний манометров (промывка в зависимости от загрязнения). Проверка давления воздушной полости мембранных расширительных баков. Проверка работы регулирующих клапанов. Ревизия пусковой аппаратуры.	ежемесячно
	Контроль надежности электрических и механических соединений, в том числе: проверка и протяжка всех электрических соединений, замер сопротивления измерительных приборов, калибровка нуля КИП, проверка правильности показаний термометров с применением контрольного и пирометра, проверка надежности всех механических соединений.	2 раза в год
	Проверка работы электродвигателей насосов и электроприводов, в том числе: проверка напряжения и тока на эл. двигателе, замер рабочих токов, замер сопротивления, проверка защит электродвигателей насосов, замер вибрации на насосе и электродвигателе, проверка заземления, проверка режимов скоростей насосов в соответствии с паспортными данными, замер температуры электродвигателей, проверка аварийной сигнализации	2 раза в год
	Профилактическо-ремонтные работы (по результатам технических осмотров)	по мере необходимости
	Промывка всех узлов и агрегатов теплового пункта. Испытания оборудования на прочность и плотность	1 раз в год.
	Снятие и обработка показаний с общедомовых приборов учета тепловой энергии и других контрольно-измерительных приборов	ежемесячно
	Обработка данных на компьютере (посуточная ведомость учета параметров теплоносителя за месяц).	ежемесячно
	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета тепловой энергии, в том числе: осмотр приборов учета включающий, контроль работоспособности, проверку отсутствия механических повреждений, наличия пломб, проверку заземления, автомата питания. При необходимости: монтаж, демонтаж и ремонт отдельных узлов и элементов прибора учета.	ежемесячно
	Поверка общедомовых приборов учета тепловой энергии.	в соответствии с технической документацией
1.8	Содержание прочих конструктивных элементов зданий	
	Общие и частичные осмотры крыши, металлических, каменных (в т.ч. железобетонных) и деревянных конструкций, внутренней и наружной отделки, фасада, чердачных, подвальных помещений и иных вспомогательных помещений, в том числе: проверка состояния продухов в цоколях зданий, проверка температурно-влажностного режима, проверка исправности слуховых окон и жалюзей, проверка температурно-влажностного режима	Общие осмотры – не реже 1 раза в год. Частичные осмотры – по мере необходимости
	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Удаление с крыш снега, сосулек и наледи (размером более 50 см над тротуарами и входами в подъезды)	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Проверка состояния входных дверей и оконных заполнений	2 раза в год
1.9	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	
	Установка и содержание в исправном состоянии контейнеров для твердых бытовых отходов	по мере необходимости
	Организация сбора и вывоза ТБО и контроль за выполнением графика их удаления	ежедневно
	Удаление мусора из мусороприёмных камер, уборка мусороприёмных камер, мойка сменных мусоросборников (в случае эксплуатации мусоропровода)	не реже 1 раза в 2 дня
1.10	Содержание лифтов	
	Мытьё (или влажное подметание) пола кабины лифта	В Соответствии с договором
	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	В Соответствии с договором
	Техническое обслуживание	1 раз в месяц
	Аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно
	Осмотр лифта	1 раз в месяц
	Периодическое техническое освидетельствование	1 раз в год
	Частичное техническое освидетельствование	по мере необходимости
1.11	Содержание мусоропроводов (при наличии и (или) эксплуатации)	
	Профилактические осмотры мусоропровода	не реже 1 раза в 3 мес.
	Уборка клапанов мусоропроводов	по мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю
	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	по мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц
	Устранение засора мусоропровода	в течение суток

1.12	Аварийно-диспетчерское обслуживание	
	Под аварийно-диспетчерским обслуживанием понимаются мероприятия по оперативному устранению повреждений, отказов, аварий инженерного оборудования, сетей и объектов, обеспечивающих нормальное функционирование здания, включающие в себя: - содержание аварийно-диспетчерской службы; - устранение аварийных повреждений и неисправностей в работе внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения (канализации), теплоснабжения, электроснабжения и иного инженерного оборудования.	круглосуточно
1.13	Прочие услуги и работы, связанные с содержанием общего имущества в многоквартирном доме	
	Обеспечение эксплуатации в многоквартирном доме систем информационно-телекоммуникационных сетей и оборудования	ежедневно
	Содержание систем вентиляции (в том числе проведение общих и частичных осмотров и проведение ремонтно-профилактических работ по регулировке и наладке)	Общие осмотры – 2 раза в год. Частичные осмотры и ремонтно-профилактические работы – по мере необходимости
	Содержание систем контроля и управления доступом в многоквартирный дом (домофонов) <i>(при наличии)</i>	ежедневно
	Содержание пожарной сигнализации <i>(при наличии)</i>	ежедневно
	Ввод установленных индивидуальных приборов учета потребления коммунальных ресурсов в эксплуатацию (постановка на коммерческий учет)	по заявкам потребителей
	Проведение проверок состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета, факта их наличия или отсутствия. Проведение проверок достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных приборов учета путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки.	по мере необходимости, но не чаще 1 раза в 3 месяца
	Проведение в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности	В порядке, предусмотренном законодательством и договором с собственниками
1.14	Содержание придомовой территории	
	Общий и частичный осмотр придомовой территории	Общий осмотр – ежемесячно. Частичный осмотр – по мере необходимости
	Подметание придомовой территории, в т.ч. уборка площадки перед входом в подъезд	ежедневно
	Отчистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок	ежедневно
	Выкашивание газонов (при высоте растений более 30 см) (в теплый период)	по мере необходимости
	Уборка детских, спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха, газонов	по мере необходимости, но не реже 2-х раз в неделю
	Очистка фасадов от наклеенных несанкционированных объявлений	1 раз в месяц
	Прочистка ливневой канализации (в теплый период)	по мере необходимости, но не реже 2-х раз в месяц
	Посыпка противогололедными материалами площадки перед входом в подъезд, тротуарных дорожек, подъемов (спусков) внутридомовых проездов (в холодный период)	по мере необходимости
	Уборка снега и наледи на отстоянках, площадке перед входом в подъезд, тротуарных дорожках (в холодный период)	ежедневно
	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см (в холодный период)	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 2 суток
	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см (в холодный период)	по мере необходимости
	Уборка и вывоз снега и наледи с привлечением техники (в холодный период)	по мере накопления
	Озеленение территории	по мере необходимости
	Поливка газонов и мытье тротуаров (в теплый период)	по мере необходимости
2	ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ, в т.ч.:	
	Установка замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутридомовых систем (в т.ч. устройств и оборудования) холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, вентиляции, дымоудаления, пожаротушения, водостоков.	по мере необходимости
	Устранение (восстановление) неисправностей, местных деформаций, отдельных участков (в т.ч. покраска) частей и элементов: внутренней и внешней отделки стен, фасадов, крыши, лестниц, крылец, малых архитектурных форм (детских и спортивных площадок, площадок для отдыха, скамеек и т.п.).	по мере необходимости
	Установка доводчиков пружин дверей в местах общего пользования, в подвальных и технических помещениях. Смена ручек и шпингалетов на окнах и дверях подъездов. Ремонт и замена входных дверей в подъезды, подвальные, технические, чердачные помещения, окон, оконных и дверных блоков; ремонт и замена почтовых ящиков; окраска лестничных клеток; восстановление отделки отдельных участков стен, потолков, полов в подъездах и других местах общего пользования здания	по мере необходимости
	Мелкий ремонт электропроводки, выключателей и розеток в подъездах, подвалах, чердаках	по мере необходимости

	Утепление чердачных помещений и перекрытий	по мере необходимости
	Окраска детских, спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха скамеек, газонных ограждений и т.п. (в теплый период)	по мере необходимости
	Укрепление водосточных труб, колен, воронок	по мере необходимости
	Замена электроламп в светильниках наружного освещения (в т.ч. фасадных светильниках)	по мере необходимости
	Замена перегоревших электроламп и (или) светильников в подъездах, подвалах, чердаках, фасадах	по мере необходимости
	Восстановление и ремонт ограждений, перил, решеток	по мере необходимости
3	ПРОЧИЕ УСЛУГИ (РАБОТЫ), СВЯЗАННЫЕ С ДОСТИЖЕНИЕМ ЦЕЛЕЙ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ	
3.1	Услуги по обеспечению поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов (коммунальные услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, электроснабжению).	В соответствии с договором
3.2	Представление интересов собственников помещений во взаимоотношениях с третьими лицами по вопросам, связанным с использованием общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах. Заключение от имени собственников помещений в многоквартирных домах договоров об использовании общего имущества (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций).	На условиях, определенных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и договором управления
3.3	Охрана подъездов многоквартирных домов	На условиях, согласованных с собственниками помещений и организацией, оказывающей охранные услуги
3.4	Видеонаблюдение в местах общего пользования (подъезды, придомовые территории и т.п.)	На условиях, согласованных с собственниками помещений и подрядной организацией

Примечание:

1. Результатом выполнения (оказания) услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах является надлежащее техническое и санитарное состояние многоквартирного дома и его отдельных конструктивных элементов.
2. Услуги и работы, предусмотренные настоящим перечнем, выполняются Управляющей организацией в рамках границ ответственности, предусмотренных действующим законодательством и договором управления многоквартирным домом.
3. Объем и периодичность оказания (выполнения) конкретных услуг (работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах определяется с учетом конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества конкретного многоквартирного дома и условий выполнения соответствующего вида работ (оказания услуг), согласованных с собственниками помещений в договоре управления.
4. Регламентные работы по текущему ремонту выполняются управляющей организацией с учетом фактического состояния общего имущества в доме и объема поступивших от собственников помещений денежных средств.
5. Отдельные виды работ по текущему ремонту (в т.ч. стоимость, объем и сроки их выполнения) выполняются управляющей организацией по согласованию с Советами домов и иными уполномоченными собственниками помещений лицами.
6. В состав услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме не входят:
 - содержание и ремонт инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных внутри помещений, не являющихся помещениями общего пользования (за исключением стояков водоснабжения, канализации и отопления);
 - содержание и ремонт входных дверей, окон, оконных и балконных проемов, балконных дверей, расположенных внутри помещений, не являющихся помещениями общего пользования.
 Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений самостоятельно.
7. Услуги и работы по ремонту инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных в принадлежащем Собственнику помещении могут осуществляться Управляющей организацией за дополнительную плату в соответствии с рекомендуемым Управляющей организацией прейскурантом.