#

# МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

# ПО СТАНДАРТАМ

# ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

# УПРАВЛЯЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

# ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Методические рекомендации по стандартам обслуживания населения при предоставлении жилищно-коммунальных услуг управляющими организациями (далее – Методические рекомендации) носят рекомендательный характер и предназначены для оказания практической помощи управляющим организациям (в том числе, ТСЖ и ЖСК), собственникам помещений в многоквартирном доме при формировании взаимоотношений при выполнении работ и оказанию услуг по содержанию, ремонту и управлению многоквартирным домом.

1.2. Методические рекомендации разработаны в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – Правила содержания общего имущества) и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.3. В настоящих Методических рекомендациях используются следующие основные понятия:

- многоквартирный дом (далее – МКД) – комплекс недвижимого имущества, включающий жилые и нежилые помещения, общее имущество, находящееся в собственности физических и (или) юридических лиц, государственной или муниципальной собственности;

- собственники помещений в многоквартирном доме (далее – собственники в МКД) –физическое или юридическое лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением, в соответствии с его назначением и пределами его использования;

- плата за содержание и ремонт жилого помещения в МКД **–** средства, вносимые собственниками в МКД за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонтам общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество;

- расходы на содержание и ремонт МКД **–** средства, направляемые на финансирование выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД;

- доходы от содержания МКД – средства, получаемые в качестве платы за содержание и ремонт жилого помещения; средства, получаемые в качестве платы от реализации прав собственников в МКД по владению и пользованию общим имуществом в МКД; целевое бюджетное финансирование;

- капитальный ремонт общего имущества в МКД (далее– капитальный ремонт) **–** замена или восстановление отдельных частей или целых конструкций МКД, его инженерно-технического оборудования в связи с физическим износом и разрушением;

- управление МКД(далее – управление) **–** деятельность по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества в МКД, решению вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставлению коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

**2. СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ,**

**УСЛОВИЯ, ВКЛЮЧАЕМЫЕ В ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ**

**МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

2.1.Согласно требованиям ЖК РФ собственники в МКД обязаны выбрать один из следующих способов управления МКД:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

2.2. В соответствии с требованиями ЖК РФ управление МКД должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, деятельности по управлению МКД.

2.3. Данные Методические рекомендации рассматривают условия выполнения работ и оказания услуг по содержанию, ремонту общего имущества МКД и управлению МКД в случае выбора управляющей организации в качестве способа управления.

2.4. Для выполнения вышеуказанных задач и формирования взаимоотношений между собственниками в МКД и управляющей организацией заключается договор управления МКД.

Основные требования и порядок заключения договора управления устанавливаются ЖК РФ.

2.5. Договор управления МКД заключается в письменной форме между собственниками помещений в МКД с одной стороны и управляющей организацией с другой, путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Вопрос о месте хранения договора управления и порядка ознакомления с ним рекомендуется определять в качестве отдельного вопроса в повестке решения общего собрания собственников в МКД.

2.6. Существенные условия договора управления МКД определены ЖК РФ.

Согласно ЖК РФ данный договор должен содержать следующие существенные условия:

- адрес МКД;

- состав общего имущества в МКД;

- перечень и периодичность услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и порядок его изменения;

- перечень коммунальных услуг, которые представляет управляющая организация гражданам;

- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги (включая условия изменения размера данной платы на очередной финансовый год), а также порядок внесения такой платы;

- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

2.7. Для выполнения вышеуказанных существенных условий договора управления МКД данные Методические рекомендации предусматривают включение в договор таких условий как:

- указание периодичности выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, как одного из условий для формирования размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами превышающими установленную продолжительность;

- права и обязанности сторон;

- форма и порядок предоставления отчета о выполнении договора управления МКД;

- порядок передачи технической документации на МКД и иных связанных с управлением таким домом документов вновь выбранной управляющей организации, с указанием передающего лица и состава и состояния документации;

- ответственность сторон;

- порядок изменения и расторжения договора управления.

2.8. Условия договора управления должны быть одинаковы для всех собственников в МКД доме, поскольку это единый объект недвижимости, находящийся в общей собственности.

Им может управлять только одна управляющая организация.

2.9. Отсутствие в договоре управления согласия хотя бы по одному из существенных условий не позволяет считать такой договор заключенным.

2.10. Применение вышеуказанных условий при заключении договора управления позволит:

- повысить качество оказания услуг по управлению МКД и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД,

- организовать эффективное использование средств, направляемых на обеспечение благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в таких домах;

- обеспечить равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм;

- совершенствовать договорные отношения;

- более полно обеспечить реализацию положений ЖК РФ.

# 3. Расходы и доходы на содержание, РЕМОНТ

# И УПРАВЛЕНИЕ

# многоквартирного дома

##

## 3.1. Классификация и перечень расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома

3.1.1. Согласно требованиям ЖК РФ собственники помещений в МКД обязаны нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.1.2. Расходы на содержание МКД включают:

а) Расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД:

- расходы на содержание конструктивных элементов здания;

- расходы на содержание внутридомового инженерного оборудования;

- расходы на благоустройство и обеспечение санитарного состояния МКД и придомовой территории);

- расходы на текущий ремонт конструктивных элементов здания;

- расходы на текущий ремонт внутридомового инженерного оборудования;

- расходы на текущий ремонт объектов благоустройства.

б) Расходы на капитальный ремонт общего имущества в МКД.

в) Расходы на управление многоквартирным домом.

г) Расходы на иную деятельность, направленную на достижение целей содержания МКД.

3.1.3. Расходы на проведение работ по содержанию и текущему ремонту конструктивных элементов определяются на основе следующих видов работ:

- технические осмотры конструктивных элементов;

- работы по текущему ремонту конструктивных элементов (кровельные работы, малярные работы, плотничные работы, стекольные работы, штукатурные работы, столярные работы, ремонтно-строительные работы, сварочные работы, подсобные работы и иные работы).

3.1.4. Расходы на содержание и текущий ремонт внутридомового инженерного оборудования МКД определяются на основе следующих видов работ:

- технические осмотры внутридомового инженерного оборудования;

- санитарно-технические работы, работы по ремонту электросетей и электрооборудования;

- сварочные работы;

- работы по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования;

- работы по ремонту контрольно-измерительных приборов и автоматики;

- работы по содержанию и ремонту коллективных (общедомовых) приборов учета;

- аварийно-восстановительные работы;

- работы по содержанию и ремонту лифтов;

- прочие работы по содержанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования.

3.1.5. Расходы на благоустройство и обеспечение санитарного состояния МКД и придомовой территории определяются на основе следующих видов работ:

- уборка лестничных клеток и проемов;

- содержание мусоропроводов;

- содержание придомовой территории;

- содержание зеленых насаждений;

- дератизация и дезинсекция;

- вывоз твердых и жидких бытовых отходов;

 - прочие виды работ, связанных с благоустройством и обеспечением санитарного состояния МКД и придомовой территории.

3.1.6. Примерный перечень работ по содержанию общего имущества МКД приведен в Приложении 1 к данным Методическим рекомендациям.

При этом, периодичность выполнения работ и оказания услуг должна быть определена собственниками помещений в МКД.

3.1.7. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества МКД рекомендуется определять по итогам технического осмотра каждого конкретного МКД.

Возможный перечень работ по текущему ремонту общего имущества МКД определен в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170.

3.1.8. По капитальному ремонту общего имущества МКД собственникам в МКД целесообразно принять решение об оплате данной услуги в ежемесячном равном размере в течение определенного количества лет, с целью накопления средств необходимых для проведения работ по капитальному ремонту.

Данный вопрос рекомендуется рассматривать в качестве отдельного вопроса в повестке дня решения общего собрания собственников помещений.

Накопление средств на капитальный ремонт общего имущества МКД позволит избежать единовременного резкого роста расходов собственников помещений в случае решения о проведении капитального ремонта.

3.1.9. Решение об использовании данных средств должно приниматься с учетом предложений управляющей организации о сроке начала проведения капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

## 3.2. Порядок и условия определения расходов на содержание, ремонт и управление многоквартирным домом

***Расходы по содержанию и ремонту общего имущества МКД***

3.2.1. Размер и состав расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД зависит от состава общего имущества, а также перечня, состава и периодичности работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

3.2.2. Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД работ и услуг, порядок их оказания и выполнения устанавливается Правительством РФ.

3.2.3. При формировании перечня работ учитываются: конструктивные и объемно-планировочные решения многоквартирного дома, срок эксплуатации, степень его износа, этажность, характеристика и оборудование придомовой территории и другие факторы.

3.2.4. После определения состава общего имущества в МКД собственники устанавливают перечень, состав и периодичность работ по его содержанию и ремонту.

3.2.5. При определении размера платы за содержание и ремонт помещений рекомендуется применять перечень, состав и периодичность работ по содержанию и ремонту конструктивных элементов, инженерных систем МКД, благоустройству и обеспечению санитарного состояния придомовой территории и мест общего пользования, без которых невозможно полноценное проживание в нем.

Такие работы обеспечивают удовлетворение требований и запросов собственников помещений по уровню комфортности, безопасности проживания, этике обслуживания и поддержание состояния конструктивных элементов здания и его инженерной инфраструктуры.

Такой перечень работ должен быть определен с использованием работ, указанных в Правилах содержания общего имущества в МКД, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491.

Для более подробной детализации работ могут быть применены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170.

3.2.6. Расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД представляют собой стоимость трудовых ресурсов, используемых в процессе выполнения работ материалов, основных средств (включая машины и механизмы ), а также другие затраты.

Расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома определяются по формуле:

 n

P с и т.р. = ∑P i-H

где:

Р с.и т.р. - расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД;

 P i - расходы по i-му виду работ;

 n - количество видов работ.

 3.2.7. При определении расходов по содержанию и ремонту общего имущества МКД управляющая компания исходит из предложений предприятий-подрядчиков действующих на данном рынке услуг, а также применяет нормативный метод, заключающийся в определении расходов на основе трудовых, материальных и финансовых норм и нормативов, которые позволяют экономически обосновать расход соответствующих ресурсов.

К примеру, расчет потребностей на проведение текущего ремонта рекомендуется осуществлять на основе сметной стоимости, определенной с применением территориальных норм и расценок.

***Расходы по управлению МКД***

3.2.8. При управлении МКД управляющей организацией расходы на управление включают расходы на оплату труда и отчисления на социальные нужды работников, занятых управлением многоквартирным домом, расходы на содержание и эксплуатацию помещения (здания), другие расходы, связанные с управлением многоквартирным домом.

3.2.9 При выборе способа управления МКД, расходы на управление могут быть определены исходя из среднерыночной стоимости указанных услуг, а также информации о расходах на управление по многоквартирным домам, где выбраны аналогичные способы управления.

3.2.10. Утверждать величину расходов на управление МКД рекомендуется в виде одного из двух вариантов:

- в виде абсолютной величины;

- в виде доли от общих расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД.

3.2.11. Примерный перечень работ по управлению МКД приведен в Приложении 2 к данным Методическим рекомендациям

## 3.3. ФОРМИРОВАНИЕ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЕЩСТВА МКД И ПРОЧИЕ ДОХОДЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ, РЕМОНТУ И УПРАВЛЕНИЮ

## МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

##

3.3.1. Доходы от содержания многоквартирного дома формируются за счет:

- платы за содержание и ремонт общего имущества МКД;

- доходов от реализации прав собственников помещений по владению и пользованию общим имуществом в МКД (примеру, доходы от сдачи в аренду части общего имущества в МКД);

- целевого бюджетного финансирования, предоставляемого в виде субсидий.

3.3.2. В свою очередь, плата за содержание и ремонт общего имущества МКД формируется на основании утвержденного собственниками перечня работ и услуг, периодичности их выполнения, а также с учетом единичных расценок на выполнение того или иного вида работ и общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

3.3.3. Примерная форма формирования размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД приведена в Приложении 3 к данным Методическим рекомендациям.

3.3.4. Доходы от сдачи в аренду общего имущества в МКД определяются с учетом размера и форм арендной платы, установленных условиями договора, заключенного в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.3.5. За счет доходов от реализации прав собственников помещений по владению и пользованию общим имуществом в МКД собственники помещений могут утвердить:

- расходы на выполнение иных работ, направленных на достижение целей содержания МКД деятельность (к примеру, расходы на увеличение состава общего имущества МКД, связанные со строительством торгового павильона, пристройки к МКД, бассейна, автостоянки, гаражей, фонтана);

- принимать решение, в случае удорожания стоимости работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, о направлении данных средств на выполнение утвержденного перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

**4. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

4.1. В соответствии с ЖК РФ управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации о деятельности управляющей организации, предоставляемой в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным постановлением Правительством РФ от 23.09.2010 №731.

4.2. Управляющая организация обязана раскрывать следующую информацию:

а) общая информация об управляющей организации;

б) основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления);

в) сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

г) порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

д) сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

е) сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

4.3. Управляющими организациями информация раскрывается путем:

а) обязательного опубликования на сайте управляющей организации в сети Интернет, либо на сайте органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность;

б) опубликования в официальных печатных средствах массовой информации, в которых публикуются акты органов местного самоуправления и которые распространяются в муниципальных образованиях, на территории которых управляющие организации осуществляют свою;

в) размещения на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации;

г) предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

В случае если запрашиваемая информация раскрыта в необходимом объеме на официальном сайте в сети Интернет и (или) в официальных печатных изданиях, управляющая организация вправе, не раскрывая запрашиваемую информацию, сообщить адрес указанного официального сайта и (или) наименования и реквизиты официальных печатных изданий, где размещена информация.

4.4. Информация о стоимости работ (услуг) управляющей организации, указанная в подпункте д) пункта 6.2. данных Методических рекомендации должна содержать:

а) описание содержания каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (оказания услуги), результат выполнения работы (оказания услуги), гарантийный срок (в случае, если гарантия качества работ предусмотрена федеральным законом, иным нормативным правовым актом Российской Федерации или предлагается управляющей организацией), указание конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ (услуг);

б) стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 пог. метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.).

4.5. Рекомендуемая форма раскрытия информации о стоимости работ и услуг управляющей организации приведена в Приложении 4 к данным Методическим рекомендациям.

**5. ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОБ ИТОГАХ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

5.1. В соответствии с ЖК РФ управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года (если иное не установлено договором управления МКД) представляет собственникам помещений в МКД отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

5.2. Отчет управляющей организации перед собственниками помещений в МКД должен содержать следующие сведения:

- перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в разрезе по видам работ, в соответствии с приложением к договору управления МКД, определяющим состав и перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД);

- плановые расценки за выполнение работ и услуг, на основании которых была сформирована плата за жилое помещение для собственником помещений в МКД (при этом, целесообразно указывать стоимость работ и услуг в соответствии с формой, на основании которой производится раскрытие информации);

- данные о принятой периодичности выполнения работ и услуг и фактической периодичности по итогам прошедшего года, в случае отклонения периодичности от плановой целесообразно указывать случаи и сумму перерасчета за оказание услуги с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

- в части выполнения работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома рекомендуется указывать плановые и фактические объемы выполнения работ.

5.3. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организации ее обязательств, форма и способ отчета в многоквартирном доме, где выбран способ управления управляющей организацией, устанавливается условиями договора управления.

5.4. Рекомендуемая форма отчета управляющих организаций приведена в Приложении 5 к данным Методическим рекомендациям.

**6. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦЯМИ ОБРАЩЕНИЙ ГРАЖДАН**

6.1. В силу своих прав, определенных действующим законодательством РФ, граждане, как потребители жилищно-коммунальных услуг, имеют право обращения в управляющие компании, а также различные органы государственной власти и органы местного самоуправления, по вопросам жилищно-коммунального хозяйства.

6.2. В целях повышения качества и своевременности предоставления информации гражданам данными Методическими рекомендациями разработан Порядок рассмотрения обращений граждан управляющей организаций.

6.3. Данный порядок приведен в приложении №6 к Методическим рекомендациям.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | Приложение 1 |
|  |  | к Методическим |
|  |  | рекомендациям |
|  |  |  |
| Перечень и периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома |
|  |  |  |
| № п/п | Перечень и состав работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома | Периодичность |
| **1. Конструктивные элементы зданий** |
| **1.1.**  | **Кровля и водосточные сиcтемы** |
|   | Осмотр кровли с проверкой состояния слуховых окон |   |
|   | Очистка кровли от мусора с прочисткой ливнев. канализации |   |
|   | Удаление с крыш снега и наледи |   |
|   | Очистка чердаков от мусора |   |
|   | Укрепление прямых звеньев водосточных труб |   |
|   | Ремонт кровли с заменой покрытия до 1,5 м.кв. |   |
|   | Ремонт примыканий до 1 п.м. |   |
| **1.2.**  | **Фундамент, стены, фасады, перекрытия** |
|   | Закрытие продухов |   |
|   | Очистка надподъездных козырьков от мусора |   |
|   | Очистка подвала от мусора |   |
| **1.3.**  | **Оконные и дверные заполнения** |
|   | Установка (снятие) пружин на входные двери |   |
|   | Смена оконных и дверных приборов (в том числе запирающих устройств дверей и чердачных люков) |   |
|   | Замена разбитых стекол |   |
|   | Мелкий ремонт дверных заполнений |   |
|   | Мелкий ремонт оконных заполнений |   |
| **2. Внутридомовые инженерные системы** |
| **2.1.**  | **Система холодного водоснабжения (ХВС)** |
|   | Осмотр системы водоснабжения здания |   |
|   | Снятие показаний водосчетчика ХВС |   |
|   | Плановая ревизия задвижек ХВС |   |
|   | Плановая ревизия вентилей ХВС |   |
|   | Временная заделка свищей (установка хомута) на трубопроводах ХВС |   |
|   | Уплотнение сгонов |   |
|   | Отогрев трубопровода ХВС |   |
|   | Ремонт аварийных вентилей ХВС, а также устранение мелких неисправностей системы водоснабжения в квартире |   |
|   | Замена участков труб до 1 п. м. |   |
| **2.2.** |  **Система горячего водоснабжения (ГВС)** |
|   | Плановая ревизия задвижек ГВС |   |
|   | Плановая ревизия вентилей ГВС |   |
|   | Смена сгонов, муфт и прочей арматуры ГВС |   |
|   | Ликвидация воздушных пробок в системе ГВС |   |
|   | Временная заделка свищей (установка хомута) на трубопроводах ГВС |   |
|   | Снятие и установка воздушных кранов и дренажей ГВС |   |
|   | Ремонт аварийных вентилей ГВС, а также устранение мелких неисправностей водоснабжения в квартире |   |
|   | Замена участков труб до 1 п. м. |   |
| **2.3.**  | **Система водоотведения** |
|   | Осмотр системы канализации здания |   |
|   | Отогрев канализации |   |
|   | Устранение местных засоров канализации |   |
|   | Подчеканка канализационных стыков |   |
| **2.4.**  | **Центральное отопление** |
|   | Осмотр системы отопления здания |   |
|   | Регулировка элеваторного узла со снятием параметров |   |
|   | Плановая ревизия задвижек отопления |   |
|   | Промывка системы отопления здания до 5-ти эт. |   |
|   | Промывка системы отопления здания 6 - 10 эт. |   |
|   | Промывка системы отопления здания выше 10 эт. |   |
|   | Гидравлические испытания тепловых пунктов и элеваторных узлов |   |
|   | Плановая ревизия вентилей отопления |   |
|   | Ликвидация воздушных пробок в системе отопления |   |
|   | Временная заделка свищей (установка хомута) на трубопроводах отопления |   |
|   | Смена сгонов, муфт и прочей арматуры отопления |   |
|   | Замена участков труб до 1 п. м. |   |
| **2.5.**  | **Печное отопление** |
|   | Прочистка дымоходов |   |
| **2.6.**  | **Электрооборудование** |
|   | Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования |   |
|   | Замена ламп внутреннего освещения |   |
|   | Замена электроустановочных изделий (розеток, выключателей) |   |
|   | Замена предохранителей |   |
|   | Мелкий ремонт (замена) электропроводки |   |
|   | Замена стенного или потолочного патрона |   |
|   | Снятие показаний счетчика  |   |
| **2.7.** |  **Вентиляция** |
|   | Осмотр, проверка наличия тяги и прочистка вентиляционной системмы |   |
| **2.8.**  | **Содержание общедомового газового оборудования** |   |
| **2.9.**  | **Аварийно-ремонтное обслуживание** |
| **В течение смены - с 17-00 до 8-00, в выходные круглосуточно** |
|  | Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование. Замена прокладок, набивка сальников водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов |   |
|  | Устранение течи присоединения сантехприборов |   |
|  | Устранение засоров внутренней в течение смены канализации и сантехприборов |   |
|  | Устранение неисправностей в системах в течение смены отопления и горячего водоснабжения (трубопроводов, обогревающих элементов, арматуры), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов, завоздушивания |   |
|  | Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли |   |
|  | Устранение неисправностей электроснабжения (короткое замыкание и др.) дома, жилого помещения |   |
|  | Устранение неисправностей в течение смены электрооборудования квартир (возникших не по вине проживающих) |   |
| **2.10.**  | **Содержание автоматических противопожарных систем в домах высотой свыше 10 этажей** |   |
|  | Осмотры системы дымоудаления |   |
|  | Очистка наружных поверхностей технических средств, частичная разборка, замена или ремонт оборудования отдельных узлов, деталей, линейно-кабельных сооружений и т.п. Проведение замеров и испытаний оборудования, при несоответствии этих данных паспортным принимаются меры к устранению дефектов. Очистка, притирка, смазка, пайка, регулировка, настройка приборов, опробывание и проверка их |   |
|  | Проведение замеров и испытаний оборудования. |   |
|  | Очистка, притирка, смазка, пайка, регулировка, настройка приборов, опробывание и проверка их. |   |
| **2.11.**  | **Содержание лифтового хозяйства** |
|  | Аварийно-техническое обслуживание лифтов |   |
|  | Оперативный пуск остановившихся лифтов |   |
|  | Подготовка лифтов к техническому освидетельствованию |   |
|  | Планово-предупредительных ремонтов лифтов |   |
|  | Замена вышедших из строя узлов, деталей или агрегатов лифтового оборудования |   |
|  | Проведение работ по смазке, чистке, наладке, регулировке и ремонту лифтового оборудования в целях восстановления его работоспособностей и обеспечения безопасных условий эксплуатации лифтов |   |
|  | Проведение работ по оценке соответствия лифтов, отработавших назначенный срок службы и по оценке соответствия лифтов при эксплуатации |   |
| **3. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния МКД и придомовой территории** |
| **3.1.**  | **Уборка лестничных клеток** |
|   | Влажное подметание лестничных площадок и маршей двух нижних этажей  |   |
|   | Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа |   |
|   | Влажное подметание мест перед загрузочным клапаном мусоропроводов |   |
|   | Мытье лестничных площадок и маршей |   |
|   | Мытье окон |   |
|   | Уборка площадки и очистка металлической решетки перед входом в подъезд |   |
|   | Мытье кабины лифта |   |
| **3.2.**  | **Уборка придомовой территории** |
|  | Подметание свежевыпавшего снега без предварительной обработки территории смесью песка с хлоридами (толщиной до 2 см) |   |
|  | Подметание свежевыпавшего снега после предварительной обработки территории смесью песка с хлоридами (толщиной до 2 см) |   |
|  | Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см и его перекидывание на газоны и свободные участки территории |   |
|  | Посыпка территории песчаной смесью (противогололедным материалами)  |   |
|  | Очистка территории с усовершенствованным покрытием от уплотненного снега |   |
|  | Очистка территории от наледи и льда с предварительной обработкой хлоридами |   |
|  | Очистка от наледи и и льда водосточных труб, крышк люков, пожарных колодцев |   |
|  | Очистка урн от мусора |   |
|  | Уборка контейнерных площадок |   |
|  | Уборка отместков |   |
|  | Уборка приямков |   |
|  | Подметание территории  |   |
|  | Уборка газонов |   |
|  | Поливка газонов из шланга |   |
|  | Подметание бетонных, гранитных и мраморных ступенек и площадок перед входом в подъезд |   |
|  | Сметание снега с бетонных, гранитных и мраморных ступенек и площадок перед входом в подъезд |   |
|  | Мытье бетонных, гранитных и мраморных ступенек и площадок перед входом в подъезд |   |
|  | Поливка терртории с покрытиями и без покрытий из шланга |   |
| **3.3.**  | **Дератизация, дезинсекция подвалов и чердаков** |   |
| **3.4.**  | **Мусоропроводы (обслуживание)** |
|   | Уборка мусоропроводов  |   |
|   | - удаление мусора из мусороприемных камер |   |
|   | - уборка мусороприемных камер |   |
|   | - устранение засоров |   |
|   |  - мелкий ремонт ствола мусоропровода |   |
|   |  - мелкий ремонт контейнеров и мусорных ковшей |   |
| **3.5.**  | **Вывоз твердых бытовых расходов** |   |
| **3.6.**  | **Вывоз жидких бытовых расходов (откачка выгребных ям)** |   |

 Приложение № 2

 к Методическим рекомендациям

**Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом**

Для обеспечения надлежащего содержания и ремонта общего имущества МКД и предоставления коммунальных услуг потребителям в соответствии с требованиями, определенными действующим законодательством РФ управляющая организация осуществляет следующие работы:

1 Ведение технической и иной, связанной с управлением МКД, документации на МКД.

2. Организация системы технического осмотра и технического обслуживания общего имущества МКД.

3. Подготовка собственникам предложений по перечню работ, необходимых для содержания и ремонта общего имущества МКД.

4. Планирование, экономические и сметные расчеты по финансированию работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

5. Ведение учета затрат и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества каждого отдельного МКД.

6. Проведение энергоресурсосберегающих мероприятий.

7. Подготовка предложений по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества МКД.

8. Организация и проведение отборов подрядных организаций для выполнения отдельных видов работ по обслуживанию и ремонту жилого фонда.

9. Разработка, юридическое оформление, проверка на предмет соответствия действующему законодательству и интересам собственников договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями, рассмотрение и составление протоколов разногласий к ним.

10. Заключение договоров с подрядными организациями на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов.

11. Контроль выполнения договорных обязательств, приемка выполненных работ по договорам с подрядными и ресурсоснабжающими организациями.

12. Осуществление расчетов с подрядными и ресурсоснабжающими организациями.

13. Организация круглосуточного оперативно-диспетчерского обслуживания.

14. Актирование фактов непредоставления или некачественного предоставления жилищно-коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД.

15. Организация расчетно-кассового обслуживания.

16. Определение размера платы за жилое помещение и за коммунальные услуги, формирование, изготовление, печать и доставка плательщикам счетов – квитанций.

17. Проведение перерасчетов платежей за жилищно-коммунальные услуги.

18. Заключение договоров на оказание услуг по сбору платежей за жилищно-коммунальные услуги со специализированными организациями.

19. Анализ информации о поступлении денежных средств на лицевые счета плательщиков.

20. Выявление потребителей, имеющих задолженность по платежам за жилищно-коммунальные услуги, работа по погашению задолженности, принятие мер по взысканию задолженности в судебном порядке.

21. Организация регистрационного учета граждан по месту жительства и по месту пребывания (за исключением срочного оформления документов, выезда специалиста на дом).

22. Предоставление собственникам, иным потребителям информации, касающейся деятельности управляющей компании, оказания жилищно-коммунальных услуг в рамках перечня информации, подлежащей обязательному раскрытию, утвержденному Правительством РФ.

23. Рассмотрение жалоб, заявлений, обращений граждан, принятие мер реагирования, направление ответов.

24. Контроль соблюдения собственниками, потребителями жилищно-коммунальных услуг правил пользования жилыми помещениями, правил эксплуатации общего имущества, других норм действующего законодательства и требований договора управления в рамках действующего законодательства.

25. Оформление и выдаче собственникам, иным потребителям расчетных документов и справок о размере занимаемых помещений, о платежах за жилищно-коммунальные услуги, выписок из финансово-лицевого счета жилого помещения и т.д.

26. Подготовка и участие в собраниях собственников помещений в МКЖ.

27. Своевременное информирование собственников, иных потребителей по вопросам предоставления жилищно-коммунальных услуг, изменению их стоимости.

28. Подготовка отчетов о проведенных работах за прошедший год и предоставление ее гражданам.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  | Приложение 3 |
|  |  |  |  |  |  | к Методическим |
|  |  |  |  |  |  | рекомендациям |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  | Приложение 3 |
|  |  |  |  |  |  | к Методическим |
|  |  |  |  |  |  | рекомендациям |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ФОРМИРОВАНИЕ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА  |
| (ВКЛЮЧАЯ РАСХОДЫ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА) |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| № п/п | Наименование работ  | Ед изм. | Объемы выполнения работ, кв.м., п.м., шт, куб.м. | Плановая расценка за единицу работы (руб./кв.м., руб./п.м., руб/шт, руб/куб.м.) | Периодич - ность | Повторяе-мость работ в течение года, раз (для работ с конкретной периодичнос-тью) | Расходы на выполе-ние работы за год, руб. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| **I.**  | **РАСХОДЫ по содержанию общего имущества многоквартирного дома**  |
| **1. Работы по содержанию конструктивных элементов здания** |
| 1.1.  | **Кровля и водосточные сиcтемы** |
|   | Осмотр кровли с проверкой состояния слуховых окон |   |   |   |   |   |   |
|   | Очистка кровли от мусора с прочисткой ливневой канализации |   |   |   |
|   | Удаление с крыш снега и наледи |   |   |   |
|   | Очистка чердаков от мусора |   |   |   |
|   | Укрепление прямых звеньев водосточных труб |   |   |   |
|   | Ремонт кровли с заменой покрытия до 1,5 м.кв. |   |   |   |   |   |   |
|   | Ремонт примыканий до 1 п.м. |   |   |   |   |   |   |
| 1.2. | **Фундамент, стены, фасады, перекрытия** |
|   | Закрытие продухов |   |   |   |   |   |   |
|   | Очистка надподъездных козырьков от мусора |   |   |   |
|   | Очистка подвала от мусора |   |   |   |
| 1.3.  | **Оконные и дверные заполнения** |
|   | Установка (снятие) пружин на входные двери |   |   |   |   |   |   |
|   | Смена оконных и дверных приборов (в том числе запирающих устройств дверей и чердачных люков) |   |   |   |
|   | Замена разбитых стекол |   |   |   |
|   | Мелкий ремонт дверных заполнений |   |   |   |
|   | Мелкий ремонт оконных заполнений |   |   |   |
| **2. Внутридомовые инженерные системы** |
| 2.1.  | **Система холодного водоснабжения (ХВС)** |
|   | Осмотр системы водоснабжения здания |   |   |   |   |   |   |
|   | Снятие показаний водосчетчика ХВС |   |   |   |
|   | Плановая ревизия задвижек ХВС |   |   |   |
|   | Плановая ревизия вентилей ХВС |   |   |   |
|   | Временная заделка свищей (установка хомута) на трубопроводах ХВС |   |   |   |
|   | Уплотнение сгонов |   |   |   |
|   | Отогрев трубопровода ХВС |   |   |   |
|   | Ремонт аварийных вентилей ХВС, а также устранение мелких неисправностей системы водоснабжения в квартире |   |   |   |
|   | Замена участков труб до 1 п. м. |   |   |   |   |   |   |
| 2.2.  | **Система горячего водоснабжения (ГВС)** |
|   | Плановая ревизия задвижек ГВС |   |   |   |   |   |   |
|   | Плановая ревизия вентилей ГВС |   |   |   |
|   | Смена сгонов, муфт и прочей арматуры ГВС |   |   |   |
|   | Ликвидация воздушных пробок в системе ГВС |   |   |   |
|   | Временная заделка свищей (установка хомута) на трубопроводах ГВС |   |   |   |
|   | Снятие и установка воздушных кранов и дренажей ГВС |   |   |   |
|   | Ремонт аварийных вентилей ГВС, а также устранение мелких неисправностей водоснабжения в квартире |   |   |   |
|   | Замена участков труб до 1 п. м. |   |   |   |   |   |   |
| 2.3.  | **Система водоотведения** |
|   | Осмотр системы канализации здания |   |   |   |   |   |   |
|   | Отогрев канализации |   |   |   |
|   | Устранение местных засоров канализации |   |   |   |
|   | Подчеканка канализационных стыков |   |   |   |
| 2.4.  | **Центральное отопление** |
|   | Осмотр системы отопления здания |   |   |   |   |   |   |
|   | Регулировка элеваторного узла со снятием параметров |   |   |   |
|   | Плановая ревизия задвижек отопления |   |   |   |
|   | Промывка системы отопления здания до 5-ти эт. |   |   |   |
|   | Промывка системы отопления здания 6 - 10 эт. |   |   |   |
|   | Промывка системы отопления здания выше 10 эт. |   |   |   |
|   | Гидравлические испытания тепловых пунктов и элеваторных узлов |   |   |   |
|   | Плановая ревизия вентилей отопления |   |   |   |
|   | Ликвидация воздушных пробок в системе отопления |   |   |   |
|   | Временная заделка свищей (установка хомута) на трубопроводах отопления |   |   |   |
|   | Смена сгонов, муфт и прочей арматуры отопления |   |   |   |
|   | Замена участков труб до 1 п. м. |   |   |   |   |   |   |
| 2.5.  | **Печное отопление** |
|   | Прочистка дымоходов |   |   |   |   |   |   |
| 2.6. |  **Электрооборудование** |
|   | Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования |   |   |   |   |   |   |
|   | Замена ламп внутреннего освещения |   |   |   |
|   | Замена электроустановочных изделий (розеток, выключателей) |   |   |   |
|   | Замена предохранителей |   |   |   |
|   | Мелкий ремонт (замена) электропроводки |   |   |   |
|   | Замена стенного или потолочного патрона |   |   |   |
|   | Снятие показаний счетчика  |   |   |   |
| 2.7.  | **Вентиляция** |
|   | Осмотр, проверка наличия тяги и прочистка вентиляционной системы |   |   |   |   |   |   |
| 2.8.  | **Содержание общедомового газового оборудования** |   |   |   |   |   |   |
| 2.9.  | **Аварийно-ремонтное обслуживание** |
|  | **В течение смены - с 17-00 до 8-00, в выходные круглосуточно** |
|  | Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование. Замена прокладок, набивка сальников водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов |   |   |   |   |   |   |
|  | Устранение течи присоединения сантехприборов |   |
|  | Устранение засоров внутренней в течение смены канализации и сантехприборов |   |
|  | Устранение неисправностей в системах в течение смены отопления и горячего водоснабжения (трубопроводов, обогревающих элементов, арматуры), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов, завоздушивания |   |
|  | Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли |   |
|  | Устранение неисправностей электроснабжения (короткое замыкание и др.) дома, жилого помещения |   |
|  | Устранение неисправностей в течение смены электрооборудования квартир (возникших не по вине проживающих) |   |
| 2.10.  | **Содержание автоматических противопожарных систем в домах высотой свыше 10 этажей** |
|  | Осмотры системы дымоудаления |   |   |   |   |   |   |
|  | Очистка наружных поверхностей технических средств, частичная разборка, замена или ремонт оборудования отдельных узлов, деталей, линейно-кабельных сооружений и т.п. Проведение замеров и испытаний оборудования, при несоответствии этих данных паспортным принимаются меры к устранению дефектов. Очистка, притирка, смазка, пайка, регулировка, настройка приборов, опробывание и проверка их |
|  | Проведение замеров и испытаний оборудования. |
|  | Очистка, притирка, смазка, пайка, регулировка, настройка приборов, опробывание и проверка их. |
| 2.11.  | **Содержание лифтового хозяйства** |
|  | Аварийно-техническое обслуживание лифтов |   |   |   |   |   |   |
|  | Оперативный пуск остановившихся лифтов |
|  | Подготовка лифтов к техническому освидетельствованию |
|  | Планово-предупредительный ремонт лифтов |
|  | Замена вышедших из строя узлов, деталей или агрегатов лифтового оборудования |
|  | Проведение работ по смазке, чистке, наладке, регулировке и ремонту лифтового оборудования в целях восстановления его работоспособностей и обеспечения безопасных условий эксплуатации лифтов |
|  | Проведение работ по оценке соответствия лифтов, отработавших назначенный срок службы и по оценке соответствия лифтов при эксплуатации |
| **3. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния МКД и придомовой территории** |
| 3.1.  | **Уборка лестничных клеток** |
|   | Влажное подметание лестничных площадок и маршей двух нижних этажей  |   |   |   |   |   |   |
|   | Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа |   |   |   |   |   |   |
|   | Мытье лестничных площадок и маршей |   |   |   |   |   |   |
|   | Уборка площадки и очистка металлической решетки перед входом в подъезд |   |   |   |   |   |   |
|   | Мытье окон |   |   |   |   |   |   |
|   | Влажное подметание мест перед загрузочным клапаном мусоропроводов |   |   |   |   |   |   |
|   | Мытье кабины лифта |   |   |   |   |   |   |
| 3.2.  | **Уборка придомовой территории** |
|  | Подметание свежевыпавшего снега без предварительной обработки территории смесью песка с хлоридами (толщиной до 2 см) |   |   |   |   |   |   |
|  | Подметание свежевыпавшего снега после предварительной обработки территории смесью песка с хлоридами (толщиной до 2 см) |   |   |   |   |   |   |
|  | Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см и его перекидывание на газоны и свободные участки территории |   |   |   |   |   |   |
|  | Посыпка территории песчаной смесью (противогололедным материалами)  |   |   |   |   |   |   |
|  | Очистка территории с усовершенствованным покрытием от уплотненного снега |   |   |   |   |   |   |
|  | Очистка территории от наледи и льда с предварительной обработкой хлоридами |   |   |   |   |   |   |
|  | Очистка от наледи и и льда водосточных труб, крышек люков, пожарных колодцев |   |   |   |   |   |   |
|  | Очистка урн от мусора |   |   |   |   |   |   |
|  | Уборка контейнерных площадок |   |   |   |   |   |   |
|  | Уборка отмостков |   |   |   |   |   |   |
|  | Уборка приямков |   |   |   |   |   |   |
|  | Подметание территории  |   |   |   |   |   |   |
|  | Уборка газонов |   |   |   |   |   |   |
|  | Поливка газонов из шланга |   |   |   |   |   |   |
|  | Подметание бетонных, гранитных и мраморных ступенек и площадок перед входом в подъезд |   |   |   |   |   |   |
|  | Сметание снега с бетонных, гранитных и мраморных ступенек и площадок перед входом в подъезд |   |   |   |   |   |   |
|  | Мытье бетонных, гранитных и мраморных ступенек и площадок перед входом в подъезд |   |   |   |   |   |   |
|  | Поливка территории с покрытиями и без покрытий из шланга |   |   |   |   |   |   |
| 3.3.  |  **Дератизация, дезинсекция подвалов и чердаков** |   |   |   |   |   |   |
| 3.4.  | **Мусоропроводы (обслуживание)** |   |   |   |   |   |   |
|   | - удаление мусора из мусороприемных камер |   |   |   |   |   |   |
|   | - уборка мусороприемных камер |   |   |   |   |
|   | - устранение засоров |   |   |   |   |
|   |  - мелкий ремонт ствола мусоропровода |   |   |   |   |
|   |  - мелкий ремонт контейнеров и мусорных ковшей |   |   |   |   |
| 3.5.  | **Вывоз твердых бытовых расходов** |   |   |   |   |   |   |
| 3.6.  | **Вывоз жидких бытовых расходов (откачка выгребных ям)** |   |   |   |   |   |   |
| **ИТОГО РАСХОДЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД** |   |
| **II.**  |  **РАСХОДЫ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома**  |
| **1. Работы по ремонту конструктивных элементов здания** |
| 1.1. | **Кровля и водосточные системы** |
|   | Шиферная кровля |   |   |   |   |   |   |
|   | Рулонная кровля (мягкая) |   |   |   |   |   |   |
|   | Мастичная кровля (железобетонная) |   |   |   |   |   |   |
|   | Металлическая кровля |   |   |   |   |   |   |
|   | Смена частей водосточных труб |   |   |   |   |   |   |
|   | Замена системы водостока |   |   |   |   |   |   |
| 1.2. | **Фундамент и подвальные помещения** |  |  |  |  |  |  |
|   | Продухи вентиляционные  |   |   |   |   |   |   |
|   | Продухи ниже уровня земли |   |   |   |   |   |   |
|   | Двери металлические мусорокамер и подвалов (кирпич) |   |   |   |   |   |   |
|   | Двери металлические мусорокамер и подвалов (панель) |   |   |   |   |   |   |
|   | Металлические перегородки |   |   |   |   |   |   |
| 1.3. | **Стены и фасады** |
|   | Ремонт фасадов |   |   |   |   |   |   |
|   | Утепление межпанельных швов |   |   |   |   |   |   |
| 1.4. | **Перекрытия** |
|   | Смена аварийных перекрытий |   |   |   |   |   |   |
| 1.5. | **Лестницы, балконы, крыльца** |
|   | Герметизация надбалконных козырьков |   |   |   |   |   |   |
|   | Демонтаж надподъездных бетонных козырьков |   |   |   |   |   |   |
|   | Монтаж облегченных надподъездных козырьков из поликарбоната |   |   |   |   |   |   |
|   | Реконструкция балконных плит |   |   |   |   |   |   |
| 1.6. | **Оконные и дверные заполнения** |
|   | Смена окон ПВХ (кирпич) |   |   |   |   |   |   |
|   | Смена окон ПВХ (панель) |   |   |   |   |   |   |
|   | Домофонные двери |   |   |   |   |   |   |
|   | Ремонт откосов (кирпич) |   |   |   |   |   |   |
|   | Ремонт откосов (панель) |   |   |   |   |   |   |
|   | Двери межтамбурные деревянные |   |   |   |   |   |   |
|   | Металлические решетки на окна |   |   |   |   |   |   |
| 1.7. |  **Комплексный ремонт подъездов** |   |   |   |   |   |   |
|   | Отделка |   |   |   |   |   |   |
|  **2. Работы по ремонту внутридомового инженерного оборудования** |
| 2.1. | **Внутридомовые инженерные системы** |
|   | Холодное водоснабжение |   |   |   |   |   |   |
|   | Горячее водоснабжение |   |   |   |   |   |   |
|   | Канализация |   |   |   |   |   |   |
|   | Центральное отопление |   |   |   |   |   |   |
|   | Электрооборудование |   |   |   |   |   |   |
| 2.2. | **Очистка систем теплоснабжения от внутренних отложений (промывка реагентом)** |   |   |   |   |   |   |
| 2.3. |  **Внутридомовое газовое оборудование:**  - диагностика вводов на входе в систему внутридомового газового оборудования подъезда |   |   |   |   |   |   |
| 2.4. |  **Работы в домах высотой свыше 10 этажей** |   |   |   |   |   |   |
|   | - ремонт систем дымоудаления |   |   |   |   |   |   |
|   | - ремонт систем пожаротушения |   |   |   |   |   |   |
|   | - установка и ремонт сигнализации |   |   |   |   |   |   |
|   | разработка ПСД |   |   |   |   |   |   |
| 2.5. |  **Электропитание заменяемых лифтов** |   |   |   |   |   |   |
| 2.6. | **Замена повысительных и циркуляционных насосов** |   |   |   |   |   |   |
|   | Повысительные |   |   |   |   |   |   |
|   | Циркуляционные |   |   |   |   |   |   |
| 2.7. | **Диагностика тепловизором** |   |   |   |   |   |   |
| 2.8. | **Очистка вентиляционных систем** |   |   |   |   |   |   |
| 2.9. |  **Бестраншейная замена канализационных выпусков** |   |   |   |   |   |   |
|   | Бестраншейная прокладка труб (выпуск 110 на 160) |   |   |   |   |   |   |
|   | Бестраншейная прокладка труб (выпуск 100 на 110) |   |   |   |   |   |   |
|   | Бестраншейная прокладка труб (выпуск 150 на 160) |   |   |   |   |   |   |
| **3. Работы по благоустройству территории** |
| 3.1. | Ремонт отмосток |   |   |   |   |   |   |
| 3.2. | Ремонт проездов |   |   |   |   |   |   |
| 3.3. | Устройство детских площадок |   |   |   |   |   |   |
| 3.4. | Ремонт тротуаров |   |   |   |   |   |   |
| 3.5. | Корчевка деревьев |   |   |   |   |   |   |
| 3.6. | Обрезка деревьев |   |   |   |   |   |   |
| 3.7. | Контейнерные стоянки (на 4 контейнера) |   |   |   |   |   |   |
| 3.8. | Бордюрный камень (демонтаж+ монтаж) |   |   |   |   |   |   |
| 3.9. | Поребрик (демонтаж+ монтаж) |   |   |   |   |   |   |
| 3.10. | Газон |   |   |   |   |   |   |
| 3.11. | Контейнерные площадки |   |   |   |
|   |  -мусорные стоянки на 2 контейнера (1270х1270х2200см) |   |   |   |   |   |   |
|   |  - мусорные стоянки на 3 контейнера (1270х1270х3200см) |   |   |   |   |   |   |
|   |  - мусорные стоянки на 4 контейнера (1270х1270х4200см) |   |   |   |   |   |   |
| 3.12. | Ремонт контейнерных стоянок  |   |   |   |   |   |   |
|   | - замена мусорных баков |   |   |   |   |   |   |
|   | мусорные баки без колес |   |   |   |   |   |   |
|   | мусорные баки с колесами |   |   |   |   |   |   |
| 3.13. |  Замена клапанов мусоропроводов |   |   |   |   |   |   |
| **4. Прочие работы** |
| 4.1. | Аварийные дома |   |   |   |   |   |   |
|   | - разработка ПСД |   |   |   |   |   |   |
|   | - аварийное обследование домов |   |   |   |   |   |   |
|   | - ремонтно-восстановительные работы |   |   |   |   |   |   |
| 4.2. | Установка аншлагов (табличек с адресами домов) |   |   |   |   |   |   |
|   |  - металлические поэтажные таблички(лифт) |   |   |   |   |   |   |
|   |  - аншлаги |   |   |   |   |   |   |
|   |  - поэтажные информационные таблички |   |   |   |   |   |   |
| 4.3. | Индивидуальные тепловые пункты |   |   |   |   |   |   |
|   |  - обслуживание |   |   |   |   |   |   |
|   |  - поверка |   |   |   |   |   |   |
|   |  - установка |   |   |   |   |   |   |
|   |  - реконструкция |   |   |   |   |   |   |
|   |  - сигнализация |   |   |   |   |   |   |
| 4.4. | Устройство ограждений на придомовых территориях |   |   |   |   |   |   |
| 4.5. |  Установка ящиков для хранения песчано-гравийной подсыпки |   |   |   |   |   |   |
| 4.6. |  Работы по удалению грибка на стенах квартир |   |   |   |   |   |   |
| **ИТОГО РАСХОДЫ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД** |   |
| III. | Расходы на управление многоквартирным домом |  |  |  |  |  |   |
| IV/ | Площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме |  |  |  |  |  |   |
| V. | Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая расходы на управление) | руб/кв.м./мес. |  |  |  |  |   |
| VI. | Расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме |   |   |   |   |   |   |
|   | Плата за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома  | руб/кв.м./мес. |   |   |   |   |   |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | Приложение 4 |
|  |  |  | к Методическим |
|  |  |  | Рекомендациям |
| Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома |
|  |
| № п/п | Наименование работ  | Периодич-ность | Ед изм. | Сумма |
| **I.**  | **Работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома**  |
| **1. Работы по содержанию конструктивных элементов здания** |
| 1.1.  | **Кровля и водосточные сиcтемы** |  |  |  |
|   | Осмотр кровли с проверкой состояния слуховых окон |   |   |   |
|   | Очистка кровли от мусора с прочисткой ливневой канализации |   |
|   | Удаление с крыш снега и наледи |   |
|   | Очистка чердаков от мусора |   |
|   | Укрепление прямых звеньев водосточных труб |   |
|   | Ремонт кровли с заменой покрытия до 1,5 м.кв. |   |   |   |
|   | Ремонт примыканий до 1 п.м. |   |   |   |
| 1.2. | **Фундамент, стены, фасады, перекрытия** |
|   | Закрытие продухов |   |   |   |
|   | Очистка надподъездных козырьков от мусора |   |
|   | Очистка подвала от мусора |   |
| 1.3.  | **Оконные и дверные заполнения** |
|   | Установка (снятие) пружин на входные двери |   |   |   |
|   | Смена оконных и дверных приборов (в том числе запирающих устройств дверей и чердачных люков) |   |
|   | Замена разбитых стекол |   |
|   | Мелкий ремонт дверных заполнений |   |
|   | Мелкий ремонт оконных заполнений |   |
| **2. Внутридомовые инженерные системы** |
| 2.1.  | **Система холодного водоснабжения (ХВС)** |
|   | Осмотр системы водоснабжения здания |   |   |   |
|   | Снятие показаний водосчетчика ХВС |   |
|   | Плановая ревизия задвижек ХВС |   |
|   | Плановая ревизия вентилей ХВС |   |
|   | Временная заделка свищей (установка хомута) на трубопроводах ХВС |   |
|   | Уплотнение сгонов |   |
|   | Отогрев трубопровода ХВС |   |
|   | Ремонт аварийных вентилей ХВС, а также устранение мелких неисправностей системы водоснабжения в квартире |   |
|   | Замена участков труб до 1 п. м. |   |   |   |
| 2.2.  | **Система горячего водоснабжения (ГВС)** |
|   | Плановая ревизия задвижек ГВС |   |   |   |
|   | Плановая ревизия вентилей ГВС |   |
|   | Смена сгонов, муфт и прочей арматуры ГВС |   |
|   | Ликвидация воздушных пробок в системе ГВС |   |
|   | Временная заделка свищей (установка хомута) на трубопроводах ГВС |   |
|   | Снятие и установка воздушных кранов и дренажей ГВС |   |
|   | Ремонт аварийных вентилей ГВС, а также устранение мелких неисправностей водоснабжения в квартире |   |
|   | Замена участков труб до 1 п. м. |   |   |   |
| 2.3.  | **Система водоотведения** |
|   | Осмотр системы канализации здания |   |   |   |
|   | Отогрев канализации |   |
|   | Устранение местных засоров канализации |   |
|   | Подчеканка канализационных стыков |   |
| 2.4.  | **Центральное отопление** |
|   | Осмотр системы отопления здания |   |   |   |
|   | Регулировка элеваторного узла со снятием параметров |   |
|   | Плановая ревизия задвижек отопления |   |
|   | Промывка системы отопления здания до 5-ти эт. |   |
|   | Промывка системы отопления здания 6 - 10 эт. |   |
|   | Промывка системы отопления здания выше 10 этажей |   |
|   | Гидравлические испытания тепловых пунктов и элеваторных узлов |   |
|   | Плановая ревизия вентилей отопления |   |
|   | Ликвидация воздушных пробок в системе отопления |   |
|   | Временная заделка свищей (установка хомута) на трубопроводах отопления |   |
|   | Смена сгонов, муфт и прочей арматуры отопления |   |
|   | Замена участков труб до 1 п. м. |   |   |   |
| 2.5.  | **Печное отопление** |
|   | Прочистка дымоходов |   |   |   |
| 2.6. |  **Электрооборудование** |
|   | Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования |   |   |   |
|   | Замена ламп внутреннего освещения |   |
|   | Замена электроустановочных изделий (розеток, выключателей) |   |
|   | Замена предохранителей |   |
|   | Мелкий ремонт (замена) электропроводки |   |
|   | Замена стенного или потолочного патрона |   |
|   | Снятие показаний счетчика  |   |
| 2.7.  | **Вентиляция** |
|   | Осмотр, проверка наличия тяги и прочистка вентиляционной системы |   |   |   |
| 2.8.  | **Содержание общедомового газового оборудования** |   |   |   |
| 2.9.  | **Аварийно-ремонтное обслуживание** |
|  | **В течение смены - с 17-00 до 8-00, в выходные круглосуточно** |
|  | Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование. Замена прокладок, набивка сальников водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов |   |   |   |
|  | Устранение течи присоединения сантехприборов |   |
|  | Устранение засоров внутренней в течение смены канализации и сантехприборов |   |
|  | Устранение неисправностей в системах в течение смены отопления и горячего водоснабжения (трубопроводов, обогревающих элементов, арматуры), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов, завоздушивания |   |
|  | Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли |   |
|  | Устранение неисправностей электроснабжения (короткое замыкание и др.) дома, жилого помещения |   |
|  | Устранение неисправностей в течение смены электрооборудования квартир (возникших не по вине проживающих) |   |
| 2.10.  | **Содержание автоматических противопожарных систем в домах высотой свыше 10 этажей** |
|  | Осмотры системы дымоудаления |   |   |   |
|  | Очистка наружных поверхностей технических средств, частичная разборка, замена или ремонт оборудования отдельных узлов, деталей, линейно-кабельных сооружений и т.п. Проведение замеров и испытаний оборудования, при несоответствии этих данных паспортным принимаются меры к устранению дефектов. Очистка, притирка, смазка, пайка, регулировка, настройка приборов, опробывание и проверка их |
|  | Проведение замеров и испытаний оборудования. |
|  | Очистка, притирка, смазка, пайка, регулировка, настройка приборов, опробывание и проверка их. |
| 2.11.  | **Содержание лифтового хозяйства** |
|  | Аварийно-техническое обслуживание лифтов |   |   |   |
|  | Оперативный пуск остановившихся лифтов |
|  | Подготовка лифтов к техническому освидетельствованию |
|  | Планово-предупредительный ремонт лифтов |
|  | Замена вышедших из строя узлов, деталей или агрегатов лифтового оборудования |
|  | Проведение работ по смазке, чистке, наладке, регулировке и ремонту лифтового оборудования в целях восстановления его работоспособностей и обеспечения безопасных условий эксплуатации лифтов |
|  | Проведение работ по оценке соответствия лифтов, отработавших назначенный срок службы и по оценке соответствия лифтов при эксплуатации |
| **3. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния МКД и придомовой территории** |
| 3.1.  | **Уборка лестничных клеток** |
|   | Влажное подметание лестничных площадок и маршей двух нижних этажей  |   |   |   |
|   | Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа |   |   |   |
|   | Мытье лестничных площадок и маршей |   |   |   |
|   | Уборка площадки и очистка металлической решетки перед входом в подъезд |   |   |   |
|   | Мытье окон |   |   |   |
|   | Влажное подметание мест перед загрузочным клапаном мусоропроводов |   |   |   |
|   | Мытье кабины лифта |   |   |   |
| 3.2.  | **Уборка придомовой территории** |
|  | Подметание свежевыпавшего снега без предварительной обработки территории смесью песка с хлоридами (толщиной до 2 см) |   |   |   |
|  | Подметание свежевыпавшего снега после предварительной обработки территории смесью песка с хлоридами (толщиной до 2 см) |   |   |   |
|  | Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см и его перекидывание на газоны и свободные участки территории |   |   |   |
|  | Посыпка территории песчаной смесью (противогололедным материалами)  |   |   |   |
|  | Очистка территории с усовершенствованным покрытием от уплотненного снега |   |   |   |
|  | Очистка территории от наледи и льда с предварительной обработкой хлоридами |   |   |   |
|  | Очистка от наледи и и льда водосточных труб, крышек люков, пожарных колодцев |   |   |   |
|  | Очистка урн от мусора |   |   |   |
|  | Уборка контейнерных площадок |   |   |   |
|  | Уборка отмостков |   |   |   |
|  | Уборка приямков |   |   |   |
|  | Подметание территории  |   |   |   |
|  | Уборка газонов |   |   |   |
|  | Поливка газонов из шланга |   |   |   |
|  | Подметание бетонных, гранитных и мраморных ступенек и площадок перед входом в подъезд |   |   |   |
|  | Сметание снега с бетонных, гранитных и мраморных ступенек и площадок перед входом в подъезд |   |   |   |
|  | Мытье бетонных, гранитных и мраморных ступенек и площадок перед входом в подъезд |   |   |   |
|  | Поливка территории с покрытиями и без покрытий из шланга |   |   |   |
| 3.3.  |  **Дератизация, дезинсекция подвалов и чердаков** |   |   |   |
| 3.4.  | **Мусоропроводы (обслуживание)** |   |   |   |
|   | - удаление мусора из мусороприемных камер |   |   |   |
|   | - уборка мусороприемных камер |   |   |
|   | - устранение засоров |   |   |
|   |  - мелкий ремонт ствола мусоропровода |   |   |
|   |  - мелкий ремонт контейнеров и мусорных ковшей |   |   |
| 3.5.  | **Вывоз твердых бытовых расходов** |   |   |   |
| 3.6.  | **Вывоз жидких бытовых расходов (откачка выгребных ям)** |   |   |   |
| **II.**  |  **Работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома**  |
| **1. Работы по ремонту конструктивных элементов здания** |
| 1.1. | **Кровля и водосточные системы** |
|   | Шиферная кровля |   |   |   |
|   | Рулонная кровля (мягкая) |   |   |   |
|   | Мастичная кровля (железобетонная) |   |   |   |
|   | Металлическая кровля |   |   |   |
|   | Смена частей водосточных труб |   |   |   |
|   | Замена системы водостока |   |   |   |
| 1.2. | **Фундамент и подвальные помещения** |
|   | Продухи вентиляционные  |   |   |   |
|   | Продухи ниже уровня земли |   |   |   |
|   | Двери металлические мусорокамер и подвалов (кирпич) |   |   |   |
|   | Двери металлические мусорокамер и подвалов (панель) |   |   |   |
|   | Металлические перегородки |   |   |   |
| 1.3. | **Стены и фасады** |
|   | Ремонт фасадов |   |   |   |
|   | Утепление межпанельных швов |   |   |   |
| 1.4. | **Перекрытия** |
|   | Смена аварийных перекрытий |   |   |   |
| 1.5. | **Лестницы, балконы, крыльца** |
|   | Герметизация надбалконных козырьков |   |   |   |
|   | Демонтаж надподъездных бетонных козырьков |   |   |   |
|   | Монтаж облегченных надподъездных козырьков из поликарбоната |   |   |   |
|   | Реконструкция балконных плит |   |   |   |
| 1.6. | **Оконные и дверные заполнения** |
|   | Смена окон ПВХ (кирпич) |   |   |   |
|   | Смена окон ПВХ (панель) |   |   |   |
|   | Домофонные двери |   |   |   |
|   | Ремонт откосов (кирпич) |   |   |   |
|   | Ремонт откосов (панель) |   |   |   |
|   | Двери межтамбурные деревянные |   |   |   |
|   | Металлические решетки на окна |   |   |   |
| 1.7. |  **Комплексный ремонт подъездов** |   |   |   |
|   | Отделка |   |   |   |
|  **2. Работы по ремонту внутридомового инженерного оборудования** |
| 2.1. | **Внутридомовые инженерные системы** |
|   | Холодное водоснабжение |   |   |   |
|   | Горячее водоснабжение |   |   |   |
|   | Канализация |   |   |   |
|   | Центральное отопление |   |   |   |
|   | Электрооборудование |   |   |   |
| 2.2. | **Очистка систем теплоснабжения от внутренних отложений (промывка реагентом)** |   |   |   |
| 2.3. |  **Внутридомовое газовое оборудование:**  - диагностика вводов на входе в систему внутридомового газового оборудования подъезда |   |   |   |
| 2.4. |  **Работы в домах высотой свыше 10 этажей** |   |   |   |
|   | - ремонт систем дымоудаления |   |   |   |
|   | - ремонт систем пожаротушения |   |   |   |
|   | - установка и ремонт сигнализации |   |   |   |
|   | разработка ПСД |   |   |   |
| 2.5. |  **Электропитание заменяемых лифтов** |   |   |   |
| 2.6. | **Замена повысительных и циркуляционных насосов** |   |   |   |
|   | Повысительные |   |   |   |
|   | Циркуляционные |   |   |   |
| 2.7. | **Диагностика тепловизором** |   |   |   |
| 2.8. | **Очистка вентиляционных систем** |   |   |   |
| 2.9. |  **Бестраншейная замена канализационных выпусков** |   |   |   |
|   | Бестраншейная прокладка труб (выпуск 110 на 160) |   |   |   |
|   | Бестраншейная прокладка труб (выпуск 100 на 110) |   |   |   |
|   | Бестраншейная прокладка труб (выпуск 150 на 160) |   |   |   |
| **3. Работы по благоустройству территории** |
| 3.1. | Ремонт отмосток |   |   |   |
| 3.2. | Ремонт проездов |   |   |   |
| 3.3. | Устройство детских площадок |   |   |   |
| 3.4. | Ремонт тротуаров |   |   |   |
| 3.5. | Корчевка деревьев |   |   |   |
| 3.6. | Обрезка деревьев |   |   |   |
| 3.7. | Контейнерные стоянки (на 4 контейнера) |   |   |   |
| 3.8. | Бордюрный камень (демонтаж+ монтаж) |   |   |   |
| 3.9. | Поребрик (демонтаж+ монтаж) |   |   |   |
| 3.10. | Газон |   |   |   |
| 3.11. | Контейнерные площадки |
|   |  -мусорные стоянки на 2 контейнера (1270х1270х2200см) |   |   |   |
|   |  - мусорные стоянки на 3 контейнера (1270х1270х3200см) |   |   |   |
|   |  - мусорные стоянки на 4 контейнера (1270х1270х4200см) |   |   |   |
| 3.12. | Ремонт контейнерных стоянок  |   |   |   |
|   | - замена мусорных баков |   |   |   |
|   | мусорные баки без колес |   |   |   |
|   | мусорные баки с колесами |   |   |   |
| 3.13. |  Замена клапанов мусоропроводов |   |   |   |
| **4. Прочие работы** |
| 4.1. | Аварийные дома |   |   |   |
|   | - разработка ПСД |   |   |   |
|   | - аварийное обследование домов |   |   |   |
|   | - ремонтно-восстановительные работы |   |   |   |
| 4.2. | Установка аншлагов (табличек с адресами домов) |   |   |   |
|   |  - металлические поэтажные таблички(лифт) |   |   |   |
|   |  - аншлаги |   |   |   |
|   |  - поэтажные информационные таблички |   |   |   |
| 4.3. | Индивидуальные тепловые пункты |   |   |   |
|   |  - обслуживание |   |   |   |
|   |  - поверка |   |   |   |
|   |  - установка |   |   |   |
|   |  - реконструкция |   |   |   |
|   |  - сигнализация |   |   |   |
| 4.4. | Устройство ограждений на придомовых территориях |   |   |   |
| 4.5. |  Установка ящиков для хранения песчано-гравийной подсыпки |   |   |   |
| 4.6. |  Работы по удалению грибка на стенах квартир |   |   |   |
| 3.13. |  Замена клапанов мусоропроводов |   |   |   |
|  |  |  |  |  |
|  | ПРИМЕЧАНИЕ: Перечень работ по текущему ремонту общего имущества не является  |
|  | исчерпывающим и может быть расширен на основании решения общего собрания  |
|  | собственников помещений в МКД |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  | Приложение 5 |  |
|  |  |  |  |  |  |  | к Методическим |  |
|  |  |  |  |  |  |  | рекомендациям |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Отчет о выполненных работах и оказанных услугах по содержанию и ремонту  |
| общего имущества многоквартирного дома |
| по итогам 20\_\_\_\_года |
|  |  |  |  |  |  |
|   | Наименование работ | Начислено в рамках платы за жилое помеще-ние, руб. | Фактичес-кие расхо-ды, руб. | Оплачено собственниками, руб. | Периодичность работ | Объемы выполнения работ |
| Приня-тая по дого-вору Управле-ния | Фактичес-кая | Ед.изм. | План | Факт |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|   | Площадь поме-щений в много-квартирном доме (с учетом нежи-лых помеще-ний),кв.м. |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 1 | Входящий оста-ток средств на лицевом счете дома на 01.01.20\_\_ года |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 2 | Работы по содер-жанию общего имущества многоквартир-ного дома |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 2.1. | Содержание конструктивных элементов МКД |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 2.2. | Содержание внутридомовых инженерных систем |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |  в том числе: |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |  - содержание печного отопления |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |  - содержание внутридомового газового оборудования |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 2.3. | Благоустройство и обеспечение санитарного состояния МКД и придомовой территории |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |  в том числе: |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |  - содержание (уборка) придо-мовой террито-рии |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |  - уборка лест-ничных клеток |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |  - дератизация и дезинсекция подвалов и чердаков |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |  - прочие работы по благоуст-ройству и обеспе-чению санитар-ного состояния МКД |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 2.4. | Аварийно-ремон-тное обслужива-ние  |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 2.5. | Вывоз твердых бытовых отходов и крупногаба-ритного мусора |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 2.6. | Вывоз жидких бытовых отходов  |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 2.7. | Содержание мусоропроводов |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 2.8. | Содержание автоматической противопожар-ной системы |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 3 | Текущий ремонт общего имущест-ва многоквар-тирного дома |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 3.1. | Ремонт конст-руктивных элементов |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |  в том числе: (ниже указыва-ются виды работ) |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |  - . . . . .  |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |  - . . . . .  |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 3.2. | Ремонт внутридомового инженерного оборудования |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |  в том числе: (ниже указыва-ются виды работ) |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |  - . . . . .  |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |  - . . . . .  |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 3.3. | Ремонт объектов благоустройства |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |  в том числе: (ниже указыва-ются виды работ) |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |  - . . . . .  |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |  - . . . . .  |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 4 | Расходы по управлению МКД |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 5 | ИТОГО по содержанию, текущему ремонту и управлению МКД (строки 2+3+4) |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 6 | Исходящий остаток средств на лицевом счете дома на 01.01.20\_\_\_\_ года ( Строка "Входя-щий остаток средств на лицевом счете дома на 01.01.20\_\_г." + строка "Начис-лено в рамках платы за жилое помещение, руб." - строка "Фактические расходы, руб. ) |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 7 | Входящий остаток средств по капитальному ремонту на лице-вом счете дома на 01.01.20\_\_\_ г. |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 8 | Капитальный ремонт общего имущества, всего (за исключением работ, выполнен-ных за счет средств, выделенных на реализацию Федерального закона от 21.07.2007 №ФЗ-185)  |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 8.1. | Ремонт конструктивных элементов |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |  в том числе: (ниже указыва-ются виды работ) |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |  - . . . . .  |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |  - . . . . .  |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 8.2. | Ремонт внутридомового инженерного оборудования |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |  в том числе: (ниже указыва-ются виды работ) |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |  - . . . . .  |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |  - . . . . .  |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 8.3. | Ремонт объектов благоустройства |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |  в том числе: (ниже указыва-ются виды работ) |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |  - . . . . .  |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |  - . . . . .  |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 8.4. | Бюджетное финансирование, в том числе за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 9 | Исходящий остаток средств по капитальному ремонту на лицевом счете дома на 01.01.20\_\_ г. (строка "Входящий остаток средств по капитальному ремонту на лицевом счете дома на 01.01.20\_\_\_г." + "Начислено в рамках платы за жилое помещение, руб." - строка "Фактические расходы" ) |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 10 |  Входящий остаток по прочим услугам на лицевом счете дома на 01.01.20\_\_\_\_ г. |   |   |   |   |   |  |   |   |
| 11 | Доходы, полученные от использования общего имущес-тва многоквар-тирных домов |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   | в том числе по направлениям деятельности: |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |  - . . . . .  |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |  - . . . . .  |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 12 | Прочие расходы по многоквар-тирному дому  |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   | в том числе по видам работ: |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |  - . . . . .  |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |  - . . . . .  |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 13 | Остаток по прочим услугам на 01.01.2011 г. (строка 10+ строка 11 - строка 12) |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 14 | Общий остаток средств на лицевом счете дома на 01.01.20\_\_\_\_ (строка 6+строка 9+строка 13) |   |   |   |   |   |   |   |   |

 |  |  |  |  |  |  | к Методическим |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

 Приложение № 6

 к Методическим рекомендациям

Порядок рассмотрения обращений граждан управляющей организацией

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Федеральным законом от  02.05. 2006 года № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» (далее — Федеральный закон № 59-ФЗ), Федерального закона от 29,12. 2004 года № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации» в целях реализации гражданами своих прав на получение информации в сфере управления многоквартирным домом и оказания работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2. В настоящем Порядке используются основные понятия в значении, установленном Федеральным законом №59-ФЗ.

3. Общий срок рассмотрения обращения не может превышать 30 дней со дня регистрации обращения.

В исключительных случаях, а также в случае направления запроса, предусмотренного частью 2 статьи 10 Федерального закона № 59-ФЗ, сроки рассмотрения обращения могут быть продлены уполномоченными должностными лицами, но не более чем на 30 дней, с уведомлением об этом обратившегося гражданина и обоснованием необходимости продления срока.

4. Нарушение сроков и порядка рассмотрения обращений не допускается.

За нарушение сроков и порядка рассмотрения обращений, установленных настоящим Порядком, лица ответственные привлекаются к дисциплинарной ответственности в установленном порядке.

5. При рассмотрении обращения не допускается разглашение сведений, содержащихся в обращении, а также сведений, касающихся частной жизни гражданина, без его согласия.

Не является разглашением сведений, содержащихся в обращении, направление обращения в  государственный орган, орган местного самоуправления или должностному лицу, в компетенцию которых входит решение поставленных в обращении вопросов.

6. Информация о персональных данных граждан, направивших обращение в электронном виде, хранится и обрабатывается с соблюдением требований законодательства Российской Федерации в сфере персональных данных.

7. Для целей настоящего Порядка используются следующие основные термины:

- обращение гражданина, в сфере жилищно – коммунального хозяйства (далее - обращение) - направленные в управляющую организацию по вопросам содержания и ремонта (текущего/капитального) общего имущества многоквартирного дома; начисления/сбора и перерасчета жилищно – коммунальной услуги; содержания и благоустройства придомовой территории; нарушения прав и законных интересов собственников/нанимателей, лицами ответственными за управление и обслуживание жилого фонда и иные вопросы относящиеся к компетенции управляющей организации.

**-** предложение - рекомендация гражданина по совершенствованию деятельности управляющей организации;

- заявление - просьба гражданина о содействии в реализации его прав в соответствии с нормативными документами и договором управления многоквартирным домом, либо сообщение о нарушении законов и иных нормативных правовых актов, недостатках в работе управляющих организаций, либо критика их деятельности.

- жалоба - просьба гражданина о восстановлении или защите его нарушенных прав, законных интересов либо прав, законных интересов других лиц.

**-** коллективное обращение - обращение двух или более лиц, а также обращение, принятое на митинге, собрании и подписанное организаторами, участниками митинга, собрания.

**-** повторное обращение - обращение, поступившее от одного и того же лица, либо от разных лиц (в рамках обслуживания границ многоквартирного дома) по одному и тому же вопросу, в котором:

* обжалуется решение, принятое по предыдущему обращению;
* сообщается о несвоевременном рассмотрении предыдущего обращения, если со времени его поступления истек установленный законодательством срок рассмотрения;
* указывается на другие недостатки, допущенные при рассмотрении и разрешении предыдущего обращения;
* сообщается о бездействии должностных лиц управляющей организации в решении поставленных вопросов, относящиеся к их компетенции.

Повторными обращениями так же считаются обращения, поступившие от одного и того же лица, если со времени подачи нового обращения истек установленный Федеральным законом № 59-ФЗ срок рассмотрения и гражданин не согласен с принятым по его обращению решением;

Обращения одного и того же автора по разным вопросам повторными не являются.

Обращения, предложения, заявления и жалобы разделяются на:

* письменное;
* личные (устные), в том числе, полученные в ходе личного приема ответственными лицами управляющей организации;
* интернет-обращения, в том числе телефонные.

8. Обращения, адресованные в управляющую компанию, в том числе по почте, телеграфу, факсу, электронной почте, информационным системам общего пользования, переданные непосредственно гражданином, принятые руководителем управляющей организации или заместителями руководителя управляющей организации на личном приеме, передаются в структурное подразделение управляющей организации, наделенное правами и обязанностями по регистрации и рассмотрению обращений.

9. Интернет-обращение распечатывается и дальнейшая работа с ним ведется как с письменным обращением.

10. В целях обеспечения безопасности при работе с обращениями они подлежат обязательному вскрытию и предварительному просмотру. В случае выявления опасных или подозрительных вложений в конверте (бандероли, посылке) работа с обращением приостанавливается до выяснения обстоятельств и принятия соответствующего решения руководителем управляющей организации.

11. Ответственным лицом по работе с обращениями при приеме обращений:

- проверяется правильность адресности корреспонденции, при этом ошибочно поступившие (не по адресу) обращения возвращаются на почту невскрытыми;

- вскрываются конверты, проверяется наличие в них документов (разорванные документы подклеиваются);

- поступившие с обращением документы (паспорт, военный билет, трудовая книжка, пенсионное удостоверение, фотографии и другие приложения к обращению) подкалываются после текста обращения, затем подкалывается конверт. В случае отсутствия самого текста обращения работником, принимающим почту, подкалывается бланк с текстом «Письменного обращения к адресату нет», который прилагается к конверту.

12. Конверты к обращениям сохраняются и прикладываются к обращениям в тех случаях, когда только по ним можно установить адрес отправителя или когда дата почтового штемпеля необходима для подтверждения времени отправления и получения обращения.

13. Лицо ответственное за работу с обращениями граждан в течение трех календарных дней со дня поступления обращения регистрирует обращение. В  случае поступления обращения в день, предшествующий праздничным или выходным дням, регистрация может осуществляться в рабочий день, следующий за праздничными или выходными днями.

14. Срок рассмотрения обращения исчисляется со дня его регистрации.

15. Затем обращения направляются на рассмотрение соответствующим структурным подразделениям управляющей организации.

16. На стадии предварительного рассмотрения поступивших обращений лицо ответственное за работу с обращениями выявляет  обращения, не подлежащие рассмотрению по существу вопросов согласно статье 11 Федерального закона № 59-ФЗ.

17. По результатам предварительного рассмотрения принимается решение:

- о рассмотрении обращения по существу и подготовке ответа;

- о перенаправлении обращения на рассмотрение в государственный орган (орган местного самоуправления) либо другой уполномоченный орган, в случае, если вопросы, изложенные в обращении не входят в компетенцию управляющей организации. Гражданин при этом уведомляется о данном перенаправлении с указанием причин перенаправления;

- о возврате обращения гражданину в случае, если обжалуется судебное решение, с разъяснением порядка обжалования данного судебного решения (на основании части 2 статьи 11 Федерального закона № 59-ФЗ);

- об оставлении обращения без ответа по существу поставленных в нем вопросов и сообщении гражданину, направившему обращение, о недопустимости злоупотребления правом, если в обращении содержатся нецензурные либо оскорбительные выражения, угрозы жизни, здоровью и имуществу должностного лица, а также членов его семьи (на основании части 3 статьи 11 Федерального закона № 59-ФЗ);

- о направлении сообщения гражданину, если его фамилия и почтовый адрес поддаются прочтению, а текст обращения не поддается прочтению (на основании части 4 статьи 11 Федерального закона № 59-ФЗ);

- об уведомлении гражданина о принятом решении о безосновательности очередного обращения и прекращении переписки с ним (на основании части 5 статьи 11 Федерального закона № 59-ФЗ);

 - о направлении гражданину сообщения о невозможности дать ответ по существу поставленного в нем вопроса в связи с недопустимостью разглашения сведений, составляющих государственную или иную охраняемую федеральным законом тайну (на основании части 2 статьи 11 Федерального закона № 59-ФЗ);

- о списании обращения в дело в случае, если в обращении не указаны фамилия гражданина, направившего обращение, и почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ (на основании части 1 статьи 11 Федерального закона № 59-ФЗ).

18. Подготовленные по результатам рассмотрения обращений ответы должны соответствовать следующим требованиям:

- ответ должен содержать конкретную и четкую информацию по всем вопросам, поставленным в обращении (что, когда и кем сделано или будет делаться);

- в ответе должны быть указаны причины, по которым просьба, изложенная в обращении, не может быть удовлетворена (в случае невозможности ее удовлетворения);

- в ответе должны быть указаны фамилия, имя, отчество и номер служебного телефона лица, подготовившего ответ.

19. Ответ на обращение подписывается должностным лицом, которому адресовано обращение, либо заместителем данного лица.

20. Ответ на обращение, полученное по почте или на личном приеме, направляется почтой по почтовому адресу, указанному в обращении.

Ответ на обращение в форме электронного документа направляется в форме электронного документа по адресу электронной почты, указанному в обращении, или в письменной форме по почтовому адресу, указанному в обращении.

21. Ответственность за несвоевременное рассмотрение обращения, нарушения при подготовке рассмотрения и подготовке ответа на обращение несет должностное лицо, которому поручено рассмотрение обращения.