Приложение № 2

к договору управления

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ г.

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

**ПРОЕКТ**

**Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и периодичность их выполнения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование | Периодичность выполнения |
| 1. | **Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов** |  |
| 1.1. | **Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:**- проведение обследований;- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:- признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;- коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;* поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах состолбчатыми или свайными деревянными фундаментами;
* при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
* проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента;
* При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;
 | 2 раза в год |
| 1.2. | **Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:**- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;- проверка состояния помещений подвалов входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;- контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей. | 2 раза в год |
| 1.3. | **Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:****-** выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольнойчастью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;- выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;- выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкцияхучастков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибками и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;- в случае выявления повреждений нарушений –составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение. | 2 раза в год |
| 1.4. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:**- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на листах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;- выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния;- кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;- выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и месте их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гниль и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);-при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;- (при необходимости), проведение восстановительных работ. | 2 раза в год |
| 1.5. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов**: выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;* контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;
* выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичнымистолбами;
* выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибками и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;

-контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ(при необходимости), проведение восстановительных работ. | 2 раза в год |
| 1.6. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:**- контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;- выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;* выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;
* выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | 2 раза в год |
| 1.7. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:**- проверка кровли на отсутствие протечек;-проверка молниезащиты устройся, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;-выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической- и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; | 2 раза в год |
|  | проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;- контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;- осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;- проверка и при необходимости восстановление насыпного перегрузочного защитного слоя для эластомеры или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;-проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомеры и термопластичных материалов;-проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;-при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение.\*В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (приНеобходимости), проведение восстановительных работ. | По мере необходимости |
| 1.8. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:*** выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;
* выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;
* выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;

-выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков, а домах с деревянными лестницами; | 2 раза в год |
|  | - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;- проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по остальным косоурам;- проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей | По мере необходимости |
| 1.9. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:*** выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;
* контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);
* выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (основы); | 2 раза в год |
|  | - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | По мере необходимости |
| 1.10. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:**- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;- проверка звукоизоляции и огнезащиты; | 2 раза в год |
|  | - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | По мере необходимости |
| 1.11. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки.** | 2 раза в год |
|  | - при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отоплению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию- устранение выявленных нарушений. | По мере необходимости |
| 1.12. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещении, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:**-проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);-при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | 2 раза в год |
| 1.13. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:**-проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;- при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | 2 раза в год |
| **2.** | **Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме** |  |
| 2.1. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:**-техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; | По графику |
|  | -контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;-проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;-устранение неоплатностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;-проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования систем холодоснабжения;- контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;- сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;- контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;-при выявлении повреждений, и нарушений-разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | 2 раза в год |
| 2.2. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:**-определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов;-устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению, а также обледенение оголовков дымовых противопожарных требований и утечке газа, труб (дымоходов);-очистка от сажи дымоходов и труб печей;-устранение завалов в дымовых каналах. | По графику |
| 2.3. | - гидравлические и тепловые испытания оборудования тепловых пунктов и водоподкачек; | 1. раз в год
 |
| 2.4. | **Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:**- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительныхбаков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);  | 2 раза в год |
|  | - постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; | Постоянно |
|  | - контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); | 1 раз в месяц |
|  | - восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов {смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; - контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; - переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; | По мере необходимости |
| 2.5. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:**- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;- проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);- удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. | 1 раз в год |
| 2.6. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:** - проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; - проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; | По мере необходимости |
|  | - техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; | 1 раз в год |
| 2.7. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:** - организация проверки состояние системы внутри домового газового оборудования и ее отдельных элементов;- организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений; - при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях,- организация проведения работ по их устранению. | По графику |
| 3. | **Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме** |  |
| 3.1. | Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: - сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; (по решению собственников). - влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; - мытье окон; (по решению собственников);-очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий приямков, текстильных матов) ;(по решению собственников).- проведение дератизации и дезинфекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом | Согласно решению собственников |
| 3.2. | **Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее придомовая территория), в холодный период года:*** очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
* сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см;
* очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
* очистка придомовой территории от наледи и льда;
* уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.
 | Согласно решению собственников, и по мере необходимости |
|  | -очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; | Согласно решению собственников, и по мере необходимости |
| 3.3. | **Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:**- подметание и уборка придомовой территории;- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; | Согласно решению собственников |
|  | * прочистка ливневой канализаций
 | По мере необходимости |
| 3.4. | **Работы по обеспечению вывоза отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:*** незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2.5 куб. метров;
* вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;
* вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории;
* организация мест накоплении бытовых отходов, сбор отходов I-IVклассов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортировке и размещению таких отходов.
 | По заявкамсобственников,Постоянно,по мере накопления |
| 3.5. | **Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:**- осмотры и обеспечение работоспособности состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов. | 2 раза в год |
| 3.6. | **Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения**  | По мере необходимости |

|  |  |
| --- | --- |
| **Директор** **ООО «ГУК– Камышлов»****\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.Г. Турышев** | **Председатель Совета МКД****по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,д.\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  |

**\***Законодательством установлен минимальный перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. При этом периодичность оказания таких услуг и работ определяется собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно с учетом особенностей многоквартирного дома.

По решению собственников помещений в многоквартирном доме, может устанавливается более частая периодичность оказания услуг и выполнения работ, чем это предусмотрено законодательством Российской Федерации.

\*Утверждение состава перечня услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД, а также периодичность оказания таких работ и услуг, важен и нужен для собственников помещений, поскольку является основанием для определения размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, а также осуществления контроля за оказанием данных услуг и выполнением работ.