Приложение № 9

Утвержден

решением общего собрания собственников помещений

в многоквартирном доме

протокол № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

к Проекту Договора
от " \_\_\_ "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ г.

**Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определение их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения**

г.\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_ корп.\_\_ общая площадь жилых и нежилых помещений \_\_\_\_ кв.м.

1. **Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества в многоквартирном доме**

Содержит минимально-необходимые и дополнительные работы, услуги; дополнительные работы, услуги помечены знаком «\*»

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование работ, услуг | Периодичность (график, срок) выполнения  | Годовая стоимость работ, услуг в целом по дому, руб. (на дату заключения Договора) | Стоимость работ, услуг в расчете на 1 кв. м общей площади помещений в месяц, руб. |
| **А. Услуги по управлению многоквартирным домом**- прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);- сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;- подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;- разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;- расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);- подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;- подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;- обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;- уведомление собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания;- обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;- подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;- документальное оформление решений, принятых собранием;- доведение до сведения собственников помещений решений, принятых на собрании;- организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания;- определение способа оказания услуг и выполнения работ;подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;- выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;- заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;- заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;- заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);- заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;- осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;- ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;- взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;- организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги;- начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;- оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;- осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;- ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;- обеспечение контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания;- предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;- раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации;- прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;- обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке. | Непрерывно в течение года (на протяжении срока действия Договора) | ∑ год | ∑ мес./кв.м |
| **Б. Работы, услуги по содержанию общего имущества** |  |  |  |
| **1.** **Осмотры общего имущества, проводимые с целью выявления нарушений (повреждений, неисправностей) в состоянии общего имущества и выработки мер по их устранению**  |  |  |  |
| * 1. Общие осмотры (проводимые в отношении здания в целом)
 | 2 раза в год (весной и осенью до начала отопительного периода)[[1]](#footnote-1) | ∑ год | ∑ мес./кв.м |
| * 1. Частичные осмотры (проводимые в отношении отдельных элементов общего имущества)
 | *периодичность определяется исходя из технического состояния много-квартирного дома по предложениям управляющей организации*  | ∑ год | ∑ мес./кв.м |
| **2. Работы по устранению мелких повреждений, неисправностей и нарушений, выявленных в ходе проведения частичных осмотров элементов общего имущества и (или) по заявкам собственников и нанимателей помещений** | в течение года в соответствии с планом мероприятий и (или) во внеочеред-ном порядке | ∑ год | ∑ мес./кв.м |
| **3. Техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем:**регулировка и наладка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, общедомовых приборов учета, расширительных баков, разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналахпостоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расходапереключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостокаочистка и промывка водонапорных баковпромывка систем водоснабжения и теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложенийиспытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопленияпроведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)удаление воздуха из системы отопленияналадка электрооборудования …*и т. д. по каждому виду работ, услуг, включаемому в Перечень в соответствии с Минимальным перечнем работ, услуг, уровнем благоустройства многоквартирного дома и техническим состоянием внутридомовых инженерных систем* | в течение года в соответствии с планом мероприятий и (или) во внеочередном порядке | ∑ год | ∑ мес./кв.м |
| **4. Обеспечение локализации и ликвидации аварийных ситуаций в соответствии с установленными предельными сроками**  | непрерывно в течение года | ∑ год | ∑ мес./кв.м |
| **5. Работы и услуги по санитарному содержанию общего имущества в многоквартирном доме** |  |  |  |
| 5.1. Санитарное содержание помещений, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме: | *периодичность определяется по согласованию с собственниками помещений на основании предложений управляющей организации[[2]](#footnote-2)* |  |  |
| уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов | ∑ год | ∑ мес./кв.м |
| влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек | ∑ год | ∑ мес./кв.м |
| мытье окон | ∑ год | ∑ мес./кв.м |
| дератизация и дезинсекция помещений | ∑ год | ∑ мес./кв.м |
| 5.2. Санитарное содержание земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее – придомовая территория)[[3]](#footnote-3): |  |  |
| очистка придомовой территории от наледи и снега | ∑ год | ∑ мес./кв.м |
| подметание придомовой территории, свободной от снежного покрова | ∑ год | ∑ мес./кв.м |
| очистка от мусора урн, контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории  | ∑ год | ∑ мес./кв.м |
| уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | ∑ год | ∑ мес./кв.м |
| …*и т. д. аналогично по каждому виду работ, услуг, включаемому в Перечень в соответствии с Минимальным перечнем работ, услуг и перечнем элементов озеленения, благоустройства* *и иных объектов, расположенных на придомовой территории*  |  |  |  |

**2. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества**

Содержит минимально-необходимые и дополнительные работы, услуги; дополнительные работы, услуги помечены знаком «\*»

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Виды работ | Объемы работ | Сроки (год) проведения работ и их стоимость по годам, руб. (на дату заключения Договора) |
| на \_\_ год | на \_\_ год | на \_ год | на\_\_ год | на\_\_ год |
| график проведения  | руб. |
| **1** | **Работы по текущему ремонту конструктивных элементов многоквартирного дома** |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.1 | Работы по устранению выявленных неисправностей и повреждений крыши |  |  | - | ∑ | - | - | - |
| 1.2 | Работы по устранению выявленных неисправностей и повреждений подвалов |  |  | - | ∑ | - | - | - |
| 1.3 | Работы по устранению выявленных неисправностей и повреждений фундаментов |  |  | - | ∑ | - | - | - |
| 1.4 | Работы по устранению выявленных неисправностей и повреждений стен домов и фасадов |  |  | - | ∑ | - | - | - |
| 1.5 | Работы по устранению выявленных неисправностей и повреждений лестниц и полов помещений, относящихся к общему имуществу |  |  | - | ∑ | - | - | - |
| 1.6 | Работы по устранению выявленных неисправностей и повреждений перекрытий  |  |  | - | ∑ | - | - | - |
| 1.5 | Работы по устранению выявленных неисправностей и повреждений оконных и дверных заполнений, относящихся к общему имуществу |  |  | - | ∑ | - | - | - |
| 2 | **Работы по устранению выявленных неисправностей и повреждений систем инженерно-технического обеспечения:**восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования, отопительных и водоразборных приборов, относящихся к общему имуществу в мн/доме, водонапорного насоса;восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементовзамена неисправных контрольно-измерительных приборовремонт элементов внутренней канализации, канализационных вытяжекремонт поврежденных участков водопроводапромывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе |  |  | ∑∑∑--- | ∑--∑-- | ∑--∑∑∑ | ∑----- | ∑----- |

**3. Непредвиденные работы**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Состав работ, услуг | Объем работ | Сроки проведения | Размер резерва, руб.на дату заключения Договора |
| Ежегодный в течение срока действия Договора | на 1 кв.м |
| в год | в месяц |
| Непредвиденные работы, услуги, которые на момент заключения Договора управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратитьа) не относящиеся к неотложным | в объеме минимально необходимых работ:по устранению повреждений и нарушений или восстановление работоспособности (неисправности) элементов (оборудования) общего имущества в многоквартирном доме |  | ∑ | ∑ | ∑ |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  | в сроки, согласованные с уполномоченным лицом (в т.ч. в соответствии с планом мероприятий) |  |  |  |
| б) неотложные |  | незамедлительно |  |  |  |

**4. Определение планово-договорной стоимости работ, услуг** **по содержанию и ремонту общего имущества, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения**

 Общая площадь жилых и нежилых помещений \_\_\_\_\_\_ м2

|  |  |
| --- | --- |
| Виды работ, услуг | Планово-договорная стоимость, руб. (на дату заключения Договора) |
| на \_\_ (*1 год действия Договора*) | на \_\_ (*2 год действия Договора*) | на \_\_ (*3 год действия Договора*) | на \_\_ (*4 год действия Договора*) | на \_\_ (*5 год действия Договора*) |
| Годовая стоимость в целом по дому | Стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади в месяц | Годовая стоимость в целом по дому | Стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади в месяц | Годовая стоимость в целом по дому | Стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади в месяц | Годовая стоимость в целом по дому | Стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади в месяц | Годовая стоимость в целом по дому | Стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади в месяц |
| **1. Работы, услуги по управлению МКД и содержанию общего имущества** | ∑У |  | ∑У |  | ∑У |  | ∑У |  | ∑У |  |
| ∑С |  | ∑С |  | ∑С |  | ∑С |  | ∑С |  |
| **2. Работы по текущему ремонту общего имущества, всего** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.1. по видам работ, по которым создаются резервы только в году выполнения работ | ∑ТР |  | ∑ТР |  | ∑ТР |  | ∑ТР |  | ∑ТР |  |
| 2.2. по видам работ, по которым создаются резервы, в т.ч. до года выполнения работ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| а) (вид работ) |  |  |  |  | ∑**1** |  |  |  |  |  |
| суммы резерва по годам | - |  | ∑1.1 |  | ∑1.2 |  |  |  |  |  |
| б) (вид работ) |  |  |  |  |  |  | ∑**2** |  |  |  |
| суммы резерва по годам | - |  | ∑2.1 |  | ∑2.2. |  | ∑2.3. |  |  |  |
| в) (вид работ) |  |  |  |  |  |  |  |  | ∑**3** |  |
| суммы резерва по годам |  |  |  |  |  |  | ∑3.1 |  | ∑2.3 |  |
| **3. Резерв на непредвиденные работы** | ∑НР |  | ∑НР |  | ∑НР |  | ∑НР |  | ∑НР |  |
| **Итого\*:** | ∑01 |  | ∑02 |  | ∑03 |  | ∑04 |  | ∑05 |  |
| **Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения** |  | Р1 |  | Р2 |  | Р3 |  | Р4 |  | Р5 |

\* Стоимость работ, услуг по годам действия договора на дату заключения договора определяется таким образом (в т.ч. путем распределения по годам сумм резервов на ремонт по п.2.2.), чтобы ∑01 **=** ∑02 **=** ∑03 **=** ∑04 **=** ∑05 и соответственно**:** Р1 **=** Р2 **=** Р3 **=** Р4 **=** Р5 Тем самым обеспечивается равномерный по годам действия договора рост размера платы на установленный индекс роста стоимости работ.

1. в соответствии с п. 2.1.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 [↑](#footnote-ref-1)
2. [↑](#footnote-ref-2)
3. [↑](#footnote-ref-3)