**Услуги, оказываемые управляющей организацией в отношении общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование услуг, работ** | **Периодичность** |
|  | **Содержание и ремонт жилого помещения,**  **в том числе:** |  |
| 1 | **управление многоквартирным домом:** |  |
| 1.1 | организация работ по содержанию и ремонту общего имущества | постоянно |
| 1.2 | организация работ по предоставлению коммунальных услуг потребителям в жилых помещениях | постоянно |
| 1.3 | организация работ по расчету платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме | постоянно |
| 1.4 | организация работ по предоставлению информации в электронном виде | постоянно |
| 2 | **содержание общего имущества:** |  |
| 2.1 | работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, подвалов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов), в том числе: |  |
| 2.1.1 | проверка состояния, выявление повреждений, в том числе: |  |
|  | проверка технического состояния видимых частей фундаментов | 2 раза в год |
|  | проверка состояния помещений подвалов, проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений | 2 раза в год |
|  | контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них | 2 раза в год |
|  | выявление повреждений стен, выявление несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами | 2 раза в год |
|  | выявление наличия трещин, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры в перекрытиях и покрытиях | 2 раза в год |
|  | контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, выявление поверхностных отколов балок (ригелей) перекрытий и покрытий | 2 раза в год |
|  | проверка кровли на отсутствие протечек | 2 раза в год |
|  | проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше | 2 раза в год |
|  | визуальный осмотр состояния несущей конструкции кровли | 2 раза в год |
|  | проверка состояния лестниц, выявление наличия повреждений, проверка надежности крепления ограждений | 2 раза в год |
|  | выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков | 2 раза в год |
|  | контроль состояния информационных знаков | 2 раза в год |
|  | выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках | 2 раза в год |
|  | контроль состояния крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами | 2 раза в год |
|  | выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками | 2 раза в год |
|  | проверка состояния внутренней отделки | 2 раза в год |
|  | проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу | 2 раза в год |
| 2.1.2 | очистка кровли от снега и скалывание сосулек | 2 раза в год |
| 2.2 | работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: |  |
| 2.2.1 | работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов (при использовании): |  |
|  | проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода | 2 раза в месяц |
|  | удаление мусора из мусороприемных камер | ежедневно |
|  | влажное подметание пола мусороприемных камер | ежедневно |
|  | мытье стен и пола с помощью шланга | 1 раз в 2 суток |
|  | мойка сменных переносных мусоросборников с помощью шланга | 1 раз в 3 суток |
|  | дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода | 1 раз в месяц |
|  | дезинфекция мусоросборников | 1 раз в месяц |
|  | уборка загрузочных клапанов мусоропроводов | 1 раз в неделю |
| 2.2.2 | техническое обслуживание систем вентиляции, водоснабжения (холодного и горячего), отопления, водоотведения, электрооборудования |  |
|  | техническое обслуживание вентиляционных каналов и шахт | 3 раза в год |
|  | обслуживание систем пожаротушения и дымоудаления (при наличии) | ежемесячно |
|  | осмотр системы центрального отопления. Внутриквартирные устройства | 1 раз в год |
|  | консервация системы отопления | 1 раз в год |
|  | осмотр водопровода, канализации и ГВС | 2 раза в год |
|  | частичные осмотры систем водоснабжения, водоотведения, отопления | 3 раза в месяц |
|  | проверка состояния устройств теплоснабжения в чердачных и подвальных помещениях | 1 раз в год |
|  | постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расходы) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем | ежедневно |
|  | контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.д.) | 4 раза в месяц |
|  | проверка исправности запорно-регулирующей арматуры | 1 раз в месяц |
|  | промывка фильтров (грязевиков) | 2 раза в год |
|  | испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления | 1 раз в год |
|  | рабочая проверка системы отопления в целом. Осмотр трубопровода с отметкой дефектных мест. Спуск воды из трубопровода и устранение дефектов | 1 раз в год |
|  | окончательная проверка при сдаче системы | 1 раз в год |
|  | проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой | 1 раз в год |
|  | сварочные работы на системах водоснабжения, отопления | 3 раза в год |
|  | удаление воздуха из системы отопления | 1 раз в год |
|  | промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозийных отложений | 1 раз в год |
|  | проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования | 2 раза в год |
|  | мелкий ремонт электропроводки, проверка изоляции электропроводки и ее укрепление | 2 раза в год |
|  | измерение сопротивления изоляции | 1 раз в 3 года |
|  | осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования на лестничных клетках | 2 раза в год |
| 2.2.3 | обслуживание общедомового прибора учета тепловой энергии | 1 раз в месяц |
| 2.2.4 | работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы внутридомового газового оборудования (при наличии) |  |
|  | проверка герметичности внутридомового газопровода и технологических устройств на нем | 1 раз в три года |
|  | техническое обслуживание внутриквартирной газовой разводки | 1 раз в три года |
|  | техническое обслуживание внутридомового газопровода | 1 раз в три года |
|  | проверка на герметичность фланцевых, резьбовых соединений и сварных стыков на газопроводе в подъезде здания | 1 раз в три года |
|  | техническое обслуживание плит газовых | 1 раз в три года, по истечении срока службы плиты – 1 раз в год |
|  | техническое обслуживание бытового газового счетчика | 1 раз в три года |
|  | аварийно-диспетчерское обслуживание | постоянно |
| 2.2.5 | работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифтов |  |
|  | осмотры | ежедневно |
|  | техническое обслуживание лифта | ежемесячно |
|  | аварийно-диспетчерское обслуживание | постоянно |
|  | техническое освидетельствование лифта | 1 раз в год |
| 2.2.6 | страхование лифтов | в течение года |
| 2.3 | работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: |  |
| 2.3.1 | уборка помещений, входящих в состав общего имущества, влажная протирка подоконников, перил, дверей, мытье окон |  |
|  | сухая уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей | по графику |
|  | влажная уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей | по графику |
|  | влажная протирка подоконников, оконных решеток | 2 раза в год |
|  | влажная протирка перил лестниц, шкафов для электросчетчиков, почтовых ящиков, дверей | 1 раз в год |
|  | мытье окон | 2 раза в год |
| 2.3.2 | дератизация, дезинсекция |  |
|  | дератизация | 12 раз в год |
|  | дезинсекция | По мере необходимости |
| 2.3.3 | очистка придомовой территории (в холодный период года – очистка от снега, льда, наледи, посыпка песком, в теплый период года – подметание и уборка придомовой территории от мусора, очистка урн), уборка контейнерных площадок, уборка и выкашивание газонов |  |
|  | в холодный период года: |  |
|  | сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см | через 3 часа во время снегопада |
|  | очистка придомовой территории от наледи и льда, посыпка песком | 1 раз в 3 суток во время гололеда |
|  | очистка урн от мусора | 1 раз в сутки |
|  | уборка контейнерных площадок | 1 раз в сутки |
|  | в теплый период года: |  |
|  | подметание территории с усовершенствованным покрытием | 1 раз в 2 суток |
|  | уборка территорий без покрытия от листьев, сучьев, мусора | 1 раз в месяц |
|  | очистка урн от мусора | 1 раз в сутки |
|  | уборка контейнерных площадок | 1 раз в сутки |
|  | уборка газонов от листьев, сучьев, мусора | 1 раз в месяц |
|  | выкашивание газонов | 3 раза в год |
| 2.3.4 | вывоз твердых бытовых отходов | по графику |
| 2.3.5 | вывоз крупногабаритного мусора | по графику |
| 2.3.6 | организация мест накопления отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов | постоянно |
| 2.3.7 | работы по обеспечению требований пожарной безопасности: осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов | 2 раза в год |
| 2.3.8 | обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение аварийных заявок населения | постоянно |
| 3 | **текущий ремонт** | в течение года |
| 4 | **плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме** | с 1 января 2017г  ежемесячно |

**Информация об услугах и работах, учтенных в размере платы за содержание и ремонт жилого помещения**

При расчете размера платы использован минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290 (далее – постановление № 290).

Постановлением № 290 определено, что минимальный перечень услуг и работ в обязательном порядке применяется в случае заключения договора управления или договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Расчет размера платы за содержание жилого помещения, произведен с учетом следующих особенностей:

Расходы на управление многоквартирным домом включают в себя следующие мероприятия:

Расходы на организацию работ по содержанию и ремонту общего имущества (строка 1.1) определены расчетным методом. Мероприятия, которые должна осуществлять управляющая организация в целях управления многоквартирным домом, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416.

Расходы на организацию работ по предоставлению коммунальных услуг в жилом помещении (строка 1.2) несут только те управляющие организации, которые самостоятельно осуществляют деятельность по расчету, начислению и сбору платы за коммунальные услуги по единой квитанции.

Расходы на организацию работ по расчету платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме (строка 1.3) в целях осуществления расчета, начисления и сбора платы за коммунальные ресурсы, потребляемые на общедомовые нужды (далее – КРСОИ).

Расходы на организацию работ по предоставлению информации в электронном виде (строка 1.4) включены в плату за содержание жилого помещения на основании требований федерального законодательства о размещении управляющей организацией большого объема информации в телекоммуникационной сети «Интернет» (Жилищный кодекс (статьи 2, 47.1, 155, 161, 161.1, 162, 164, 165), Федеральный закон от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», постановление Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 года № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», постановление Правительства Российской Федерации от 28 декабря 2012 года № 1468 «О порядке предоставления органам местного самоуправления информации лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и (или) оказывающими коммунальные услуги в многоквартирных и жилых домах либо услуги (работы) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах»).

Расходы на содержание общего имущества рассчитаны в соответствии с действующими нормативными актами по эксплуатации жилищного фонда, нормированию трудовых и материальных ресурсов. Стоимость услуг по содержанию общего имущества включает в себя расходы на заработную плату работников, непосредственно оказывающих услугу, отчисления во внебюджетные фонды с начисленной заработной платы (Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования, страховые взносы на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний), расходы на приобретение материалов и инвентаря, работу машин, оборудования и механизмов и прочих затрат, включаемых в себестоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

По строке 2.1.1 отражены расходы на услуги по проверке управляющей организацией технического состояния фундаментов, подвалов, стен, перекрытий, балок, ригелей, лестниц, крыш, выявление нарушений эксплуатационных качеств несущих и ненесущих конструкций, нарушений отделки фасадов, внутренней отделки многоквартирных домов, проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, работоспособности фурнитуры в помещениях, относящихся к общему имуществу. По результатам проведенного осмотра конструктивных элементов здания составляется акт осмотра. При наличии повреждений и нарушений при необходимости разрабатывается план восстановительных работ. Ремонт конструктивных элементов проводится за счет средств, заложенных на текущий ремонт.

По строке 2.1.2 отражены расходы на работы по очистке кровли от снега и скалывание сосулек. Если фактические расходы управляющей организации превышают сумму, предусмотренную структурой платы, финансирование данных работ может производиться по согласованию с собственниками помещений из иных статей (например, текущий ремонт).

По строке 2.2.1 отражены расходы на содержание мусоропроводов и мусороприемных камер, удаление мусора из мусороприемных камер, в случае их использования.

По строке 2.2.2 отражены расходы на техническое обслуживание инженерных систем, в том числе:

- обследование систем вентиляции

- для домов с системами пожаротушения и дымоудаления включены расходы на обслуживание таких систем;

- проведение общих и частичных осмотров систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения;

- подготовку системы отопления к сезонной эксплуатации (испытания на прочность и плотность узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления, проведение пробных пусконаладочных работ, удаление воздуха из системы отопления, промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений);

- осмотр линий электрических сетей и оборудования, проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, проверка изоляции электропроводки и ее укрепление. В соответствии с приказом Минэнерго Российской Федерации от 13 января 2003 года № 6 «Об утверждении Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей» измерение сопротивления изоляции проводится один раз в три года, в связи с чем расходы на измерение сопротивления изоляции приняты в расчет платы в размере 1/3 от потребности. Соответственно, для оказания данной услуги денежные средства должны накапливаться в течение трех лет. При проведении измерения сопротивления изоляции в соответствии с нормативными сроками накопленная сумма будет использована полностью.

Отдельной строкой 2.2.3 выделены расходы на обслуживание механического/полуавтоматического общедомового прибора учета тепловой энергии. При наличии в многоквартирном доме автоматического общедомового прибора учета тепловой энергии стоимость его обслуживания определяется договором, заключенным с организацией, обслуживающей такие приборы учета.

По строке 2.2.4 отражены расходы на работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы внутридомового газового оборудования (далее – ВДГО) в соответствии с постановлением правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 года № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования», работы выполняются при оснащении многоквартирного дома системой ВДГО.

По строке 2.2.5 отражены расходы на работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифтов.

Услуги по содержанию ВДГО и лифтов не относятся к регулируемым видам деятельности, стоимость услуг, перечень выполняемых работ определяются договорами, заключенными управляющей организацией со специализированными организациями.

Расходы на работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифтов, включают в себя расходы на техническое обслуживание и техническое освидетельствование лифтов. В случае необходимости проведения диагностического обследования лифтов, отработавших нормативный срок службы, расходы на данные работы возмещаются из иных источников финансирования по согласованию между собственниками помещений и управляющей организацией. Расчет расходов на комплексное обслуживание лифтов произведен исходя из наличия одного-двух лифтов в подъезде.

По строке 2.2.6. отражены расходы на страхование лифтов в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2010 года № 225-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте».

По строке 2.3.1 отражены расходы на влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей, влажную протирку подоконников, перил, дверей, мытье окон.

По строке 2.3.2 отражены расходы на дератизацию и дезинсекцию. Данные услуги предоставляются специализированными организациями по договору, заключенному с управляющей организацией. В расчет платы за содержание жилого помещения включена стоимость данных услуг, определенная договором со специализированной организацией.

По строке 2.3.3 отражены расходы на содержание придомовой территории в летний и зимний периоды, в том числе асфальтированной территории, территории без покрытия, газона, контейнерной площадки.

По строкам 2.3.4, 2.3.5, 2.3.6 отражены расходы по вывозу отходов. В связи с тем, что услуги по вывозу отходов в основном оказывают разные организации, в структуре платы отдельно отражена стоимость услуг по вывозу твердых бытовых отходов, вывозу крупногабаритного мусора, организации мест накопления отработанных ртутьсодержащих ламп и их передаче в специализированные организации. Расходы на вывоз строительного мусора в плате не учтены, т.к. он не относится к бытовым отходам.

По строке 2.3.7 отражены расходы на работы по обеспечению требований пожарной безопасности: осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

По строке 2.3.8 отражены расходы на обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение аварийных заявок населения.

Расходы на текущий ремонт методическими рекомендациями по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда, утвержденными приказом Госстроя России от 28 декабря 2000 года, определено, что расходы на текущий ремонт состоят из расходов на заработную плату работников, выполняющих текущий ремонт, отчислений во внебюджетные фонды от заработной платы, стоимости материалов, транспортных расходов и других расходов, относящихся к выполнению работ по текущему ремонту, так же стоимость работ может определяться на основании смет.

Плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Федеральным законом от 29 июня 2015 года № 176-ФЗ (далее – № 176-ФЗ) внесены изменения в Жилищный кодекс в части включения с 1 января 2017 года в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее – КРСОИ) в случае заключения договора управления многоквартирным домом.

В соответствии с частью 10 статьи 12 № 176-ФЗ при первоначальном включении в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме их размер не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 года. Для первоначального включения данных расходов в плату за содержание жилого помещения не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно части 9.2 статьи 156 ЖК РФ Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В соответствии с действующим законодательством состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме указывается в договоре управления (договоре оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества). Если в доме имеются и включены в состав общего имущества печи, камины, индивидуальные тепловые пункты, коллекторы, антенны, домофоны, иные объекты, относящиеся к общему имуществу, то расходы на их содержание должны быть дополнительно включены в состав платы за содержание жилого помещения.