|  |  |
| --- | --- |
|  | **Приложение №\_\_\_** к протоколу общего собрания собственников дома № 5 по ул. Р. Ахмерова . Казани «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_г. |

План работ и услуг по управлению многоквартирным домом на 2020-2021 г.

|  |  |
| --- | --- |
| Nп/п | Наименование работ (услуг) |
| 1. | Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, а также их актуализация и восстановление (при необходимости) |
| 2. | Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и пользователях 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 |
| 3. | Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:- разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ);- 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 |
| 4. | Организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:- уведомление собственников помещений в многоквартирном доме;- 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;- подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;- документальное оформление решений, принятых собранием;- доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании |
| 5. | Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:- 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, с ресурсоснабжающими организациями региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, 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 |
| 6. | Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом |
| 7. | 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, в том числе:- 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, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения, договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами 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 |
| 8. | Обеспечение контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:- 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 организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Приказом Министерства связи и массовых коммуникаций РФ и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29 февраля 2016 г. № 74/114/пр "Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;- 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 |

**Перечень коммунальных услуг и условия их предоставления управляющей организацией**

1. Предоставление коммунальных услуг Собственнику осуществляется круглосуточно (коммунальной услуги по отоплению - круглосуточно в течение отопительного периода), то есть бесперебойно либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг.

2. Предоставление коммунальных услуг осуществляется в необходимых Собственнику объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг.

3. Собственнику предоставляются следующие виды коммунальных услуг:

- холодное водоснабжение, то есть снабжение холодной питьевой водой, подаваемой по централизованным сетям холодного водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, а также до водоразборной колонки в случае, когда многоквартирный дом не оборудован внутридомовыми инженерными системами холодного водоснабжения;

- горячее водоснабжение, то есть снабжение горячей водой, подаваемой по централизованным сетям горячего водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме. При отсутствии централизованного горячего водоснабжения снабжение горячей водой Собственника осуществляется Управляющей организацией путем производства и предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению с использованием внутридомовых инженерных систем, включающих оборудование, входящее в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (при наличии такого оборудования);

- водоотведение, то есть отвод бытовых стоков из жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по централизованным сетям водоотведения и внутридомовым инженерным системам;

- электроснабжение, то есть снабжение электрической энергией, подаваемой по централизованным сетям электроснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме;

- отопление, то есть подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в помещениях, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, нормативной температуры воздуха.

- обращение с твердыми коммунальными отходами, то есть транспортирование, обезвреживание, захоронение твердых коммунальных отходов, образующихся в многоквартирных домах и жилых домах.

3.1. Состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома или жилого дома и от наличия обстоятельств, определяемых ст.157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В случае принятия решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, договора холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами собственнику предоставляются следующие виды коммунальных услуг:

- горячее водоснабжение, то есть снабжение горячей водой, подаваемой по централизованным сетям горячего водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме. При отсутствии централизованного горячего водоснабжения снабжение горячей водой Собственника осуществляется Управляющей организацией путем производства и предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению с использованием внутридомовых инженерных систем, включающих оборудование, входящее в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (при наличии такого оборудования);

4. Предоставление коммунальных услуг обеспечивается Управляющей организацией посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов. Предоставление коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами осуществляется на основании возмездного договора с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, содержащего положения о предоставлении коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами.

4.1. В случаях, предусмотренных [статьей 157.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=ROS&n=301946&rnd=D05F37084BA5ACB34719CF2C1FF1915B&dst=749&fld=134) Жилищного кодекса Российской Федерации, обеспечить готовность инженерных систем (сетей), оборудования к предоставлению коммунальных услуг холодного водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения, водоотведения, и надлежащее содержание мест накопления твердых коммунальных отходов (контейнерных площадок) к предоставлению коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами. к предоставлению коммунальных услуг.

**Перечень дополнительных услуг и условия их предоставления управляющей организацией**

Видеонаблюдение осуществляется в многоквартирном доме круглосуточно с установкой видеокамер по периметру многоквартирного дома в количестве от 15 до 80 шт., в том числе в лифтах, входных группах подъездов и на первых этажах. Пользование и предоставление доступа к системе видеонаблюдения, установленной на фасаде здания и в подъездах дома осуществляется с предоставлением собственнику доступа к просмотру камер в режиме on-line, а также видеоархиву, сохраняющему записи с камер видеонаблюдения 7 календарных дней.

Вывоз снега осуществляется по согласованию сроков, времени, периода, объемов с Советом многоквартирного дома.

Охрана осуществляется на территории многоквартирного дома на условиях Приложения №8 и №9 к договору о передачи прав по управлению домом.

Дополнительные услуги оказываются в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан. Стоимость услуг определяется в порядке, определенном гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.

**Перечень работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, периодичность и сроки их выполнения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Наименование работ** | **Периодичность работ** |
| 1. **Санитарное содержание придомовой территории**
 |
| **Х О Л О Д Н Ы Й П Е Р И О Д** |
| 1.1. | Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: |  |
| 1.1.1. | Подметание свежевыпавшего снега  |  1 раз в сутки в дни снегопада |
| 1.1.2. | Сдвигание свежевыпавшего снега  | через 2 часа во время снегопада |
| 1.1.3. | Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов | 2 раза в сутки |
| 1.1.4. | Очистка территории от наледи и льда, в том числе крышек колодцев  | 1 раз в двое суток во время гололеда  |
| 1.1.5. | Посыпка территории противогололедными материалами | По мере необходимости |
| 1.2. | Уборка контейнерных площадок по сбору твердых бытовых отходов | 1 раз в сутки |
| 1.3. | Очистка урн от мусора  | 1 раз в сутки |
| 1.4. | Промывка урн | 1 раз в месяц |
| 1.5. | Удаление с крыш снега и наледей | По мере необходимости |
| 1.6. | Очистка козырьков подъездов от наледи | По мере необходимости |
| 1.7. | Протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей  | 2 раза в холодный период  |
| **Т Е П Л Ы Й П Е Р И О Д** |
| 1.8. | Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: |  |
| 1.9. | Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками | 1 раз в сутки |
| 1.10. | Уборка территории в дни с осадками | 1 раз в сутки (не более 50% территории)  |
| 1.11. | Подметание и уборка территории в дни с сильными осадками  | 1 раз в двое суток  |
| 1.12. | Мойка придомовой территории | 3 раза в теплый период |
| 1.13. | Уборка мусора с газонов с транспортировкой в установленное место  | 1 раз в двое суток  |
| 1.14. | Полив газонов, зеленых насаждений | по мере необходимости  |
| 1.15. | Уход за зелеными насаждениями и газонами: выкашивание, рыхление | по мере необходимости |
| 1.16. | Стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев. Погрузка и вывоз обрезанных веток, спиленных деревьев | по мере необходимости |
| 1.17. | Очистка площадки перед входом в подъезд многоквартирного дома. Очистка металлической решетки и приямка | 1 раз в сутки |
| 1.18. | Очистка урн от мусора  | 1 раз в сутки |
| 1.19. | Промывка урн  | 2 раза в месяц |
| 1.20. | Уборка контейнерных площадок по сбору твердых бытовых отходов | 1 раз в сутки |
| 1.21. | Очистка кровли от мусора, грязи, листьев | 1 раз в месяц |
| 1.22. | Протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей  | 5 раз в теплый период  |
| 1.23. | Устройство клумб и подсыпка земли | в весенне-летний период |
| 1.24. | Выполнение против опаводковых мероприятий, в том числе размещение мостков  | по мере необходимости |
| 1.25. | Вывоз твердых бытовых отходов | Ежедневно |
| 1.26. | Вывоз крупногабаритного мусора | по мере необходимости |
| 1. **Санитарное содержание подъездов**
 |
| 2.1. | Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей | 6 раз в неделю |
| 2.2. | Мытье лестничных площадок и маршей | 1 раз в неделю |
| 2.3. | Обметание пыли с потолков | 1 раз в год |
| 2.4. | Влажная протирка подоконников, тепловых коллекторов, перил, дверей лифта на всех этажах | 1 раз в неделю |
| 2.5. | Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования | 2 раза в год |
| 2.6. | Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования | 1 раз в год |
| 2.7. | Уборка чердачного и подвального помещения | 2 раза в год |
| 2.8. | Работы по дежурному освещению мест общего пользования | по мере необходимости |
| 2.9. | Работы по дератизации и дезинсекции | 12 раз в год  |
| 2.10. | Влажная протирка почтовых ящиков, двери лифта на 1 этаже, отопительных приборов, пространство за ними, информационный стенд, двери входной группы подъезда | 6 раз в неделю |
| 2.11. | Сухая чистка шкафов электрощитовых | 1 раз в год |
| 1. **Другие работы по содержанию общего имущества**
 |
| 3.1. | по фундаментам, стенам и крышам | По мере выявления необходимости вмешательства, по результатам периодических(регламентных) осмотров  |
| 3.2. | работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах  |
| 3.3. | работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах |
| 3.4. | работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение), электроснабжения в многоквартирных домах |
| 3.5. | по окнам и дверям на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, входным дверям в подъезды |
| 3.6. | по лестницам, пандусам, крыльцам, козырькам над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей |
| 3.7. | по полам (на лестницах, чердаках, в холлах и подвалах) |
| 3.8. | по стенам в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях |
| 3.9. | по внутренним системам газоснабжения | По договору со специализированной организацией, согласно графику |
| 3.10. | по системам вентиляции, дымоудаления и противопожарной автоматики |
| 3.11. | Ремонт, регулировка и испытание систем водоснабжения, утепления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и утепление входных дверей | По подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний(весенне-летний) период |
| 3.12. | Промывка и опрессовка систем водоснабжения |
| 3.13. | Расконсервирование и ремонт поливочной системы, ремонт просевших отмосток |
| 3.14. | Укрепление водосточных труб, колен и воронок | 1 раз в год |
| 3.15. | Непредвиденные работы по устранению аварий на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения в выходные и праздничные дни, ночное время по заявкам | Круглосуточно при возникновении аварийной ситуации |
| 3.16. | Проверка исправности канализационных вытяжек | 3 проверки в год |
| 3.17. | Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах | 2 проверки в год |
| 3.18. | Устранение аварий и выполнение заявок населения | По мере необходимости |
| 3.19. | Техническое обслуживание ПЗУ (домофон) | По мере необходимости |
| 3.20. | Техническое обслуживание телевизионной антенны | По мере необходимости |
| 3.21. | Содержание мест накопления твердых коммунальных отходов (контейнерных площадок):- содержание (в чистоте) непосредственно площадки;- содержание (в чистоте и исправности) ограждения;- содержание (в чистоте и исправности) мусорных контейнеров, в том числе замена. | По мере необходимости (загрязнения) |