Приложение № 2

к конкурсной документации

открытого конкурса

по отбору управляющих

организаций для управления

многоквартирными домами

И.о. главы администрации

МО Мгинское городское поселение

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.И. Бубнов

Г.п. Мга, Советский пр., д.61,

Тел. (81362)56-579, факс (81362)56-596

E-mail: vesti\_mga@mail.ru

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года

ПЕРЕЧЕНЬ

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений и лиц, принявших помещения в многоквартирных домах, и являющихся объектами конкурса

(в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации

от 3 апреля 2013 г. №290)

**Дома без одного вида благоустройства – отсутствует горячее водоснабжение.**

**Общая площадь жилых и нежилых помещений составляет 35 921,32 м2**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование работ и услуг** | **Периодичность выполнения работ и оказания услуг** | **Годовая плата\* (рублей)** | **Стоимость\* на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)** |
| **I. Работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме всего: (п. 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18+19+20+21) в том числе:** | В зависимости от вида работ  (см. ниже): | **6 133 924,60** | **14,23** |
| **1. Работы, выполняемые в отношении фундаментов:** | 2 раза в год |  |  |
| проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам; |
| проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: |
| признаков неравномерных осадок фундаментов; |
| коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными 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. |
| **2. Работы, выполняемые в здание с подвалом:** | В зависимости от вида работ  (см. ниже): |
| проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; | 2 раза в год |
| 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; | Не реже 1 раза в месяц |
| контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. | Постоянно |
| **3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома:** | 2 раза в год |
| выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью 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 монолитным железобетонным безбалочным; |
| 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; |
| в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение. | После выявления - незамедлительно |
| **4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома:** | 2 раза в год |
| 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 плитах 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; |
| 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. | После выявления - незамедлительно |
| **5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирного дома:** |  |
| проверка кровли на отсутствие протечек; | Не реже 2 раз в год, а также по обращениям о необходимости дополнительных осмотров |
| проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; | Не реже 2 раз в год, если другое не предусмотрено договором. |
| выявление деформации и повреждений несущих кровельных 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; |
| 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; |
| при выявлении нарушений, приводящих к протечкам. | Устранение протечки в течение 1 сут. |
| В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | Незамедлительно |
| **6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома:** | Не реже 2 раз в год      Незамедлительно |
| 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; |
| при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. |
| **7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирного дома:** | Не реже 2 раз в год |
| 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 (остановы); |
| при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | Устранение в течение суток, при необходимости, с немедленным ограждением опасной зоны |
| **8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирном доме:** | Не реже 2 раз 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, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; |
| проверка звукоизоляции и огнезащиты; |
| при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | Незамедлительно |
| **9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома:** | Не реже 2 раз в год |
| проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений. | Незамедлительно |
| **10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:** | Не реже 2 раз в год |
| 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. | Незамедлительно |
| **11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:** | Не реже 2 раз 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 в многоквартирном доме; |
| при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | Зима - в течение 1 сут.  Лето - в течение 3 сут. |
| **12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома:** | Не реже 2 раз в год |
| техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; |
| контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; |
| проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; |
| устранение неплотностей 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 системы 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. | Устранение в течение суток, при необходимости прекращение эксплуатации до исправления, с немедленным ограждением опасной зоны – при необходимости. |
| **13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в многоквартирных домах:** | Не реже 2 раз в год, а также в соответствии с действующим законодательством |
| проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах в многоквартирных домах; |
| постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; |
| гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов; |
| работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений; |
| проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. |
| **14. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме:** |  |
| проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); | Неисправности аварийного порядка – немедленно. Поверка приборов – по срокам эксплуатации. |
| 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.); |
| 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 восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; | Незамедлительно |
| 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; |
| **15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме:** | В соответствии с действующим законодательством |
| 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. |
| **16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:** | В соответствии с действующим законодательством, но не реже 2 раз в год |
| 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; |
| 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; |
| контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации. |
| **17. 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.** | В соответствии с действующим законодательством, но не реже 2 раз в год |
| **18. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.** | Постоянно |
| **19. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:** | Сухая - не реже 2 раз в 5 дней; Влажная – не реже 2 раз в месяц; Стен, окон, приборов отопления – не реже 2 раз в год |  |  |
| сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; |
| влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; |
| мытье окон; |
| очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов); |
| 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. |
| **20. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:** | В соответствии с Правилами благоустройства территории МО Мгинское городское поселение(утв. реш. совета депутатов МО Мгинское ГП от 18.04.2019 №23) |  |  |
| 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; |
| очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; |
| уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. |
| **21. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:** | Ежедневно |
| подметание и уборка придомовой территории; | Ежедневно |
| очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; | Ежедневно |  |  |
| Полив, уборка и выкашивание газонов; подрезка деревьев и кустарников | В соответствии с Правилами благоустройства территории МО Мгинское ГП(утв. реш. совета депутатов МО Мгинское ГП от 18.04.2019 №23) |
| прочистка ливневой канализации; | Не реже 2 раз в год |
| уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка. | Ежедневно |
| **II. Управление МКД** | В соответствии с действующим законодательством и договором управления | **1 724 223,36** | **4,00** |
| **III. Плата за ремонт жилья[[1]](#footnote-1),** |  | **4 732 993,12** | **10,98** |
| **в т.ч. … дополнительные работы:** |  |  |  |
| Ремонт поручней, перил, чердачных люков, почтовых ящиков | По мере необходимости |  |  |
| Восстановление или замена отдельных элементов крылец, козырьков, отмостки, грязезащитных решеток у входа | По мере необходимости |  |  |
| Косметический ремонт подъездов | 1 раз в 5 лет |  |  |
| **ИТОГО за ЖУ:** |  | **12 591 141,08** | **29,21** |

1. Виды, объемы и стоимость работ по текущему ремонту определяются управляющей организацией самостоятельно с обязательным согласованием Советом дома. В случае отсутствия необходимости в таких работах средства возвращаются управляющей организацией Потребителям услуг за месяц до окончания срока действия договора.

   \* стоимость и годовая плата каждой работы и услуги, входящей в перечень обязательных и дополнительных работ и услуг, определенных по результатам конкурса и подлежит указанию в договоре управления многоквартирным домом, подлежит пересчету исходя из того, что общая стоимость определенных по результатам конкурса обязательных и дополнительных работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации. [↑](#footnote-ref-1)