

от "30" апреля 2021 г.

СОГЛАСОВАНО:
Генеральный директор:

ООО Управляющая организация "Магнит"

УТВЕРЖДАЮ:
Директор:

Ляховенко А.С.

20



Перечень, периодичность и стоимость выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома со встроенными пристроенными помещениями нежилого назначения по пер. Батарейный № 1 в г. Хабаровске.

СТАТЬЯ ДОХОДОВ		За год, руб.	1 м2	Периодичность
1.	Содержание и текущий ремонт общего имущества	5 051 298,0	37,88	
	ИТОГО ДОХОДЫ:	5 051 298,0	37,88	-
СТАТЬЯ РАСХОДОВ		Сумма, руб.		
1.	Содержание			
1	Обслуживание общедомовых приборов учета	315 000,0	2,36	
	1. Сервисное обслуживание АИТП (автоматизированный тепловой пункт), 7 отопительных месяцев	63000	0,47	октябрь-апрель
	2. Сервисное обслуживание узла коммерческого учета тепловой энергии, 12 месяцев	108000	0,81	ежемесячно
	3. Единовременная профилактика АИТП	24000	0,18	ежегодно, июль
	4. Сервисное обслуживание прибора учета холодного водоснабжения	48000	0,36	ежемесячно
	5. Сервисное обслуживание приборов учета электроэнергии	72000	0,54	ежемесячно
2	Техническое обслуживание, диспетчеризация и страхование лифтов	214 200,0	1,61	круглосуточно
	1. Плановые осмотры, чистка, смазка, регулировка лифтового оборудования			
	2. Замена деталей и агрегатов			
	3. Мониторинг работы лифтов через систему диспетчерского контроля			
	4. Своевременного принятия мер по освобождению пассажиров из остановившихся лифтов			
	5. Оперативного принятия мер по запуску неисправного лифта			
	6. Страхование лифтов			
3	Ежегодная диагностика и освидетельствование лифтов	20 000,0	0,15	ежегодно
4	Дератизация, дезинфекция и дезинсекция	19 000,0	0,14	
	1. Дератизация			Три раза в неделю
	2. Дезинфекция			
	2.1. плановая			ежемесячно
	2.2. внеплановая (в т.ч. COVID)			по необходимости
	3. Дезинсекция			два раза в год (перед началом и по окончании отопительного сезона)
5	Подготовка здания и внутридомовых инженерных сетей к сезонной эксплуатации	137 000,0	1,03	
	1. Регулировка и испытание внутридомовых систем отопления			июнь-август
	2. Консервация (расконсервация) и промывка систем центрального отопления по окончании и перед началом отопительного сезона			май, октябрь
	3. Проверка изоляции			август
	4. Расчет тепловых потерь			один раз в два года
	3. Осмотр МОП, окон и дверей на предмет готовности к эксплуатации в отопительный период			сентябрь-октябрь
	4. Проведение технических осмотров внутридомовых инженерных сетей			май, сентябрь
	5. Контроль и обеспечение работ по подготовке жилого дома к сезонным условиям эксплуатации			
	7. Подготовка и сдача паспортов готовности объекта к эксплуатации в отопительный период			июнь-сентябрь
6	Проведение технических осмотров элементов здания и внутридомовых инженерных сетей	240 000,0	1,80	
	1. Проведение технических осмотров подвалов, чердаков и прочих вспомогательных помещений			ежемесячно
	2. Проведение технических осмотров наружной и внутренней отделки стен и потолков, полов			ежемесячно
	3. Проведение технических осмотров перил и ограждающих элементов лестниц и лестничных площадок			ежемесячно
	4. Проведение технических осмотров кровли			ежемесячно
	5. Проведение технических осмотров вентиляционных каналов			ежемесячно
	6. Проведение технических осмотров внутридомовых инженерных сетей			ежемесячно

	7. Ведение технической документации и базы данных по объектам жилого дома, составу инженерного оборудования, капитальности и другим техническим параметрам здания, инженерных сетей			постоянно
	8. Обеспечение технических условий эксплуатации и осуществление контроля за правильной эксплуатацией и содержанием жилого дома подрядными организациями			постоянно
	9. Разработка рекомендаций по методам и техническим решениям устранения обнаруженных дефектов			два раза в год (перед началом и по окончании отопительного сезона)
	10. Ведение учета ремонтных работ, составление списка требуемых работ по обслуживанию и ремонту жилого дома			
	11. Составления актов осмотра жилых и нежилых помещений			по необходимости
7	Обслуживание вентиляции	46 000,0	0,34	
	Обслуживание вентиляционных каналов и шахт			два раза в год (перед началом и по окончании отопительного сезона)
	Обслуживание (монтаж) дефлекторов			зимний период
8	Аварийно-диспетчерское обслуживание	48 000,0	0,36	круглосуточно
	1. Прием и регистрация диспетчерской службой заявок, выяснение их причин и характера. Оперативное решение вопроса о направлении бригад на места аварий. Ведение диспетчерского журнала и другой технической документации			
	2. Осуществление связи с работниками бригад, находящихся на линии для оперативного контроля за ходом ликвидации аварий и предупреждения нарушений хода выполнения работ, а также причин их вызвавших			
9	Расчетно-кассовое обслуживание и прием платежей от населения (услуги банков)	141 436,3	1,06	ежедневно
10	Регистрационный учет граждан (паспортный стол)	78 624,0	0,59	четыре дня в неделю
	1. Регистрация по месту жительства/по месту пребывания			
	2. Архив зарегистрированных			
	3. Поквартирный учет, картотека, выдача справок и поквартирных карточек			
11	Бухгалтерское обслуживание, расчет и выставление квитанций, ведение баз данных	206 896,6	1,55	четыре дня в неделю
	1. Осуществление расчетов с подрядчиками за реализованную продукцию (услуги, работы) в соответствии с актами оценки качества выполненных работ и поставленных услуг			
	2. Применение штрафных санкций к подрядчикам, осуществляющим работы по обслуживанию и ремонту жилого дома и поставке коммунальных услуг в соответствии с заключенными договорами			
	3. Разработка предложений по корректировке экономически обоснованных цен на обслуживание и ремонт жилого дома			
	4. Обеспечение оформления счетов-квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг			
	5. Начисление пени в порядке, предусмотренном действующим законодательством, за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение обязательств по внесению платежей за жилищно-коммунальные услуги			
	6. Ведение баз данных, в том числе по индивидуальным приборам учета			
	7. Расчет финансового плана по комплексу ЖКУ по жилому дому, контроль за его выполнением			
	8. Анализ себестоимости содержания и ремонта жилого дома, потребления населением коммунальных услуг, прочих доходов			
12	Юридическое обслуживание, в том числе выдача справок, претензионно-исковая работа	165 517,2	1,24	четыре дня в неделю
	1. Разработка и юридическое оформление договоров с организациями, обслуживающими жилой дом и поставщиками коммунальных услуг			
	2. Контроль за выполнением договорных обязательств подрядчиками, рассмотрение и составление протоколов разногласий к договорам, обеспечение правовыми средствами проверки качества работ и услуг			
	3. Расторжение заключенных договоров в судебном порядке или по соглашению сторон			
	4. Проверка соблюдения потребителями жилищно-коммунальных услуг своих обязательств по договорам управления			
	5. Обеспечение сбора денежных средств за жилищно-коммунальные услуги			
	6. Анализ информации о поступлении денежных средств на лицевые счета плательщиков			
	7. Выявление потребителей, имеющих задолженность по платежам за жилищно-коммунальные услуги			
	8. Подготовка материалов для судебного взыскания задолженности			
	9. Работа с населением по ликвидации задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг. Принятие мер по взысканию задолженности, в том числе подготовка и направление уведомлений о необходимости погашения задолженности, анализ полученной информации и принятие решений			
	10. Организация проведения общих собраний собственников, документальное сопровождение общих собраний			
	11. Рассмотрение предложений, жалоб и заявлений граждан по вопросам, связанным с начислением платы за жилищно-коммунальные услуги и предоставлением жилищно-коммунальных услуг. Подготовка ответов на поступившие жалобы и заявления			
13	Поддержание информации в сети Интернет (ГИС ЖКХ), программное обеспечение	48 000,0	0,36	два раза в месяц

14	Инженерно-техническое обслуживание нежилых площади и коммуникаций	264 000,0	1,98	
	1. Функционирование инженерных систем объекта:			еженедельно
	- системы отопления			
	- системы холодного и горячего водоснабжения			
	2. Наладка инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния инженерного оборудования, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей			по мере необходимости
	3. Устранение неисправностей			еженедельно
	- устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации			
	- устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.), прочистка канализационного лежачка			
	- устранение причин подтапливания подвальных помещений			
15	Электротехническое обслуживание нежилых площади	144 000,0	1,08	
	1. Внутридомовых электрических сетей, в том числе замена перегоревших электроламп освещения и плавких вставок, автоматов защиты, участков электропроводки, очистка от пыли и ревизия электрооборудования шкафов для электросчетчиков и щитовых			еженедельно
	2. Сетей наружного освещения подъездов			еженедельно
	3. Устранение неисправностей электротехнических устройств			по мере необходимости
	4. Проверка заземления оболочки электрокабеля			ежегодно
	5. Обслуживание и ремонт электропроводки в подъездах, а также в местах общего пользования			по мере необходимости
16	Содержание помещений общего пользования и земельного участка, входящего в состав общего имущества (уборка подъездов и территории)	612 000,0	4,59	
	1. Подметание тротуаров проездов и площадок при отсутствии осадков:			
	- в зимний период со сдвижкой снега			Пять раз в неделю
	- в летний период с уборкой мусора			Пять раз в неделю
	2. Уборка мусора с газона, очистка урн			Три раза в неделю
	3. Уборка мусора на контейнерных площадках			Шесть раз в неделю
	4. Очистка приямков, уборка площадок перед подъездам			Пять раз в неделю
	5. Стрижка (покос) газонов, подрезка деревьев и кустов в летний период			2 раз в месяц (летний период)
	6. Сгребание и вывоз опавших листьев, веток с газонов в осенний период			Два раза в неделю
	7. Подметание снега при снегопадах с тротуаров, проездов			после снегопада
	8. Влажное подметание лестничных площадок и маршей			1,2 этаж - 5 раз в неделю, выше 2-го этажа - 1 раз в неделю
	9. Мытье лестничных площадок и маршей			ежемесячно
	10. Влажная протирка дверей, перил, почтовых ящиков, окон и подоконников, плафонов на лестничных клетках, решеток и чердачных лестниц, шкафов для электрооборудования и слаботоочных устройств			два раза в год (перед началом и по окончании отопительного сезона)
	11. Обметание пыли с потолков			ежегодно
	12. Мытье окон			два раза в год (перед началом и по окончании отопительного сезона)
	13. Влажная протирка подоконников, радиаторов отопления			
	14. Мытье пола кабины лифта			Пять раз в неделю
	15. Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта			два раза в месяц
17	Обслуживание противопожарной системы и пожарного водопровода	212 000,0	1,59	
	1. Проведение аэродинамических испытаний			ежемесячно
	2. Испытания ограждений кровли, пожарных лестниц			ежемесячно
	3. Обеспечение работоспособности насосов повысителей			ежемесячно
	4. Обеспечение работоспособности систем пожарной сигнализации			ежемесячно
	5. Обеспечение работоспособности систем звукового оповещения			ежемесячно
	6. Обеспечение работоспособности систем внутреннего противопожарного водопровода			ежемесячно
	7. Перемотка пожарных рукавов			ежегодно
	8. Обслуживание противодымной вентиляции, очистка воздуховодов			ежемесячно
	9. Обеспечение работоспособности первичных средств пожаротушения			ежемесячно
18	Благоустройство территории, озеленение	100 000,0	0,75	весенне-летний период
	1. Высадка цветочной рассады в грунт и/или вазоны, уход за цветами, в том числе рыхление, уборка сухостоя, полив цветов			
	2. Полив клумб, газонов и зеленых насаждений			
	3. Подсыпка грунта, замена дренажа, мульчирование			

	4. Стрижка кустарников с ликвидацией обрезанных веток			
	5. Установка садовых фигур и вазонов			
	6. Подготовка двора к ежегодному конкурсу по благоустройству			
19	Уборка и вывоз снега	90 000,0	0,67	после снегопадов
20	Видеонаблюдение и домофония	240 000,0	1,80	круглосуточно
21	Материалы и инструмент, в т.ч. инструмент, сантехтовары, электротовары, бытовая химия, связь, хоз.инвентарь и проч.	190 000,0	1,42	по необходимости
	ПОДИТОГ:	3 531 674,1	26,48	
2.	Текущий ремонт	480 000,0	3,60	по необходимости
	1. Устранение местных деформаций, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы			
	2. Ремонт фасада, в том числе герметизация стыков, заделывание и восстановление архитектурных элементов, окрашивание			
	3. Ремонт перекрытий, в том числе заделывание швов и трещин, укрепление и окрашивание			
	4. Устранение неисправностей кровли, водосточных труб, ремонт гидроизоляции			
	5. Ремонт окон и дверей, входящих в состав общего имущества			
	6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крыльцев, козырьков над входами в подъезды, подвалы			
	7. Замена, восстановление отдельных участков полов			
	8. Восстановление отделки стен, потолков помещений, входящих в состав общего имущества			
	9. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, пешеходных дорожек, отмосток, оборудования спортивных, хозяйственных, детских игровых площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников			
	10. Ремонт и замена деталей, комплектующих и оборудования инженерных коммуникаций, сантехнического, электротехнического, лифтового оборудования			
	ПОДИТОГ:	480 000,0	3,60	
3.	Управление			
1	Организационно-административные, управленческие расходы	506 271,4	3,80	
	1. Принятие управляющей организацией жилого дома в управление или его вывод из управления			по необходимости
	2. Обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном жилом доме, надлежащее содержание общего имущества этого дома, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме			постоянно
	3. Анализ сложившегося состояния, находящегося в управлении жилого дома, уровня и качества предоставляемых услуг и работ, подготовка предложений по повышению качества обслуживания жилого дома и снижению расходов по его содержанию, по проведению капитального ремонта			ежегодно
	4. Планирование работ по ремонту жилого дома. Контроль качества и объема выполненных работ и предоставленных услуг, приемка произведенных работ и услуг, согласно заключенным договорам. Активирование выполненных работ, активирование фактов невыполнения договорных обязательств			два раза в год (перед началом и по окончании отопительного сезона)
	5. Организация и проведение конкурсов между предприятиями различных форм собственности на обслуживание и ремонт жилого дома			по необходимости
	6. Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом			постоянно
2	Налоги и прочие обязательные платежи в бюджет и внебюджетные фонды, гос.пошлины	280 787,5	2,11	в установленные сроки
3	Рентабельность УК 5%	252 564,9	1,89	ежеквартально
	ПОДИТОГ:	1 039 623,8	7,80	
5.	Дополнительные расходы (за счет выручки от аренды)			
1	Изготовление и монтаж металлических вазонов-лесенок, горшки д/вазонов			
2	Приобретение земли, песка, саженцев и цветочной рассады			
	ПОДИТОГ:	-		
	ИТОГО РАСХОДЫ:	5 051 298,0	37,88	

	Дополнительно услуги (оплачиваются собственниками отдельно)	За год, руб.	1 м2	
1	Круглосуточная охрана (два круглосуточных поста, 110 руб/час).	1 927 200,0	14,45	по решению общего собрания собственников
2	Коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества (КРСОИ)	согласно показаний ОДПУ		по решению общего собрания собственников
3	Накопление, сбор и утилизация мусора (твердых коммунальных и крупногабаритных отходов)	по фактическим затратам либо утвержденным нормативам (в случае их утверждения КИТ ЖК)		коммунальные услуги
4	Холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализация), электроэнергия	по показаниям индивидуальных приборов учета		
5	Отопление	по показаниям индивидуальных приборов учета и общедомового потребления		