

**Перечень и периодичность работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома № 12/3 по ул. Героев Пассаров в г. Хабаровске**

<b>СТАТЬЯ ДОХОДОВ</b>		<b>За год, руб.</b>	<b>1 м2</b>	<b>Периодичность</b>
<b>1.</b>	Содержание и текущий ремонт общего имущества	1 885 072,8	<b>31,00</b>	
	<b>ИТОГО ДОХОДЫ:</b>	<b>1 885 072,8</b>	<b>31,00</b>	<b>-</b>
<b>СТАТЬЯ РАСХОДОВ</b>		<b>Сумма, руб.</b>		
<b>1.</b>	<b>Содержание</b>			
1	Обслуживание общедомовых приборов учета	103 500,0	1,70	
	1. Сервисное обслуживание АИТП (автоматизированный тепловой пункт), 7 отопительных месяцев			октябрь-апрель
	2. Сервисное обслуживание узла коммерческого учета тепловой энергии, 12 месяцев			ежемесячно
	3. Единовременная профилактика АИТП 1 раз в год			июль
	4. Сервисное обслуживание прибора учета ХВС			ежемесячно
2	Техническое обслуживание и диспетчеризация лифтов, страхование лифтов	97 000,0	1,60	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	8 200,0	0,13	ежегодно
4	Дератизация, дезинфекция и дезинсекция	9 000,0	0,15	два раза в год
	1. Дератизация			три раза в год
	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)
6	Подготовка здания и внутридомовых инженерных сетей к сезонной эксплуатации	99 000,0	1,63	
	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
	5. Осмотр окон и дверей на предмет готовности к зиме (утепление, регулировка, ремонт)			сентябрь-октябрь
	6. Проведение технических осмотров элементов здания и внутридомовых инженерных сетей			май, сентябрь
	7. Подготовка и сдача паспортов готовности объекта к эксплуатации в отопительный период			июнь-сентябрь
7	Проведение технических осмотров элементов здания и внутридомовых инженерных сетей	96 000,0	1,58	ежемесячно
	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
8	Обслуживание вентиляции	6 000,0	0,10	два раза в год
	1. Обслуживание вентиляционных каналов и шахт			два раза в год ( перед началом и по окончании отопительного сезона)
	2. Обслуживание (монтаж) дефлекторов			зимний период
9	Аварийно-диспетчерское обслуживание населения, устранение неисправностей, препятствующих нормальной эксплуатации здания	12 000,0	0,20	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			
10	Расчетно-кассовое обслуживание и прием платежей от населения	47 126,8	0,78	ежедневно
11	Регистрационный учет граждан (паспортный стол)	41 856,0	0,69	четыре дня в неделю
	1. Регистрация по месту жительства/по месту пребывания			
	2. Архив зарегистрированных			
	3. Поквартирный учет, картотека, выдача справок и поквартирных карточек			
12	Бухгалтерское обслуживание, расчет и выставление квитанций, ведение баз данных	96 551,7	1,59	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			
13	Юридическое обслуживание, в том числе выдача справок, претензионно-исковая работа	82 758,6	1,36	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			
14	Размещение информации в сети Интернет (ГИС ЖКХ)	12 000,0	0,20	два раза в месяц
15	Инженерно-техническое обслуживание нежилой площади и коммуникаций	144 000,0	2,37	
	1. Функционирование инженерных систем объекта:			пять дней в неделю
	- 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. Проведение технических осмотров и обходов (обследований)			ежемесячно
	- 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, вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.), прочистка канализационного лежака			
	- устранение причин подтапливания подвальных помещений			
16	Электротехническое обслуживание нежилой площади	84 000,0	1,38	
	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
17	Содержание помещений общего пользования и земельного участка, входящего в состав общего имущества (уборка подъездов и территории)	264 000,0	4,34	
	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 подъездом			Один раз в неделю
	5.Стрижка (покос)газонов, подрезка деревьев и кустов в летний период			1 раз в 2 недели (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 стен, дверей, перил, почтовых ящиков, окон и подоконников,			ежегодно
	11.Обметание окон, подоконников, отопительных приборов			еженедельно
	12.Обметание стен			два раза в месяц
	13.Обметание пыли с потолков			ежегодно
	14. Мытье окон			два раза в год ( перед началом и по окончании отопительного сезона)
	15.Влажная протирка подоконников, радиаторов отопления			
	16. Мытье пола кабины лифта			ежедневно
	17. Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта			два раза в месяц
18	Благоустройство территории	25 000,0	0,41	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			
18	Материалы и инструмент, в т.ч. сантехтовары, электротовары, бытовая химия, связь, хоз.инвентарь и проч.	60 000,0	0,99	по необходимости
19	Обслуживание противопожарной ситемы и пожарного водопровода	72 000,0	1,18	по необходимости
	ПОДИТОГ:	1 359 993,2	22,37	
2.	<b>Текущий ремонт</b>			
1	Ремонт и замена деталей, комплектующих и оборудования (лифты, коммуникации, сантехническое оборудование, электротехническое оборудование, кровля, проч.)	121 500,0	2,00	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 контейнеро-мусоросборников			
	10. Ремонт и замена деталей, комплектующих и оборудования инженерных коммуникаций, сантехнического, электротехнического, лифтового оборудования			
	ПОДИТОГ:	121 500,0	2,00	
3.	<b>Управление</b>			
1	Организационно-административные расходы	206 896,6	3,40	ежемесячно
	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	Обязательные платежи в бюджет и внебюджетные фонды, гос.пошлина	102 429,4	1,68	в установленные сроки
3	Рентабельность УК 5%	94 253,6	1,55	ежеквартально
	ПОДИТОГ:	<b>403 579,6</b>	<b>6,64</b>	
	<b>ИТОГО РАСХОДЫ:</b>	<b>1 885 072,8</b>	<b>31,00</b>	

<i>Дополнительно услуги (оплачиваются собственниками отдельно)</i>			
1	Коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества (КРСОИ)	согласно показаний ОДПУ	по решению общего собрания собственников
2	Накопление, сбор и утилизация мусора (твердых коммунальных и крупногабаритных отходов)	по фактическим затратам либо утвержденным нормативам (в случае их утверждения КЦТ ХК)	коммунальные услуги
3	Холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализация), электроэнергия	по показаниям индивидуальных приборов учета	
4	Отопление	по показаниям индивидуальных приборов учета и общедомового потребления	