

**ТАРИФЫ И ЦЕНЫ НА РАБОТЫ И УСЛУГИ**

№ п/п	Услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению многоквартирным домом по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Комендантский, дом 58, корп. 1, стр.1	Единицы измерения	Жилые/встроенные нежилые помещения	Машино-места
<b>ПЛАТА ЗА СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ:</b>				
1	Эксплуатация инженерных систем и оборудования МКД	рублей на кв.м.	10,20	10,20
2	Обслуживание общедомового имущества МКД	рублей на кв.м.	6,20	6,20
3	Санитарное содержание мест общего пользования	рублей на кв.м.	7,72	7,72
4	Круглосуточная служба "Диспетчер-администратор"	рублей на кв.м.	3,46	3,46
5	Аварийно-диспетчерское обслуживание	рублей на кв.м.	0,89	0,89
6	Управление многоквартирным домом	рублей на кв.м.	7,10	7,10
7	Содержание и уход за элементами озеленения	рублей на кв.м.	3,00	3,00
8	Резерв на текущий ремонт общего имущества в МКД	рублей на кв.м.	5,00	5,00
9	Расходы по содержанию паркинга	рублей на кв.м.	-	9,38
<b>ИТОГО</b>		рублей на кв.м.	43,57	52,95
	Плата за коммунальные услуги; коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества	Тариф устанавливается на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти. Весь объем коммунальной услуги, представляемый на общедомовые нужды, определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, ежемесячно распределяется в полном объеме между владельцами помещений пропорционально размеру общей площади каждого помещения		

### 1. Эксплуатация инженерных систем и оборудования МКД.

Услуга эксплуатация инженерных систем и оборудования МКД включает работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оказываемые с привлечением сторонних специализированных подрядчиков, в соответствии с действующими Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, за исключением работ и услуг отдельно поименованных в отдельных разделах в настоящем приложении систем.

**В частности:**

#### Обслуживание приборов/узлов учета

##### Эксплуатация приборов учета электрической и тепловой энергии, холодной и горячей воды:

- контроль технического состояния работоспособности оборудования;
- работы по снятию для направления в поверку и замене неисправного, либо не прошедшего поверку прибора учета;
- проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации;
- сервис: замена прокладок, батареек, замена крепежа, антенн, чистка расходомеров в случае выявления некорректных показаний, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, патрубков обвязки счетчиков и др.

##### Техническое обслуживание объединенных диспетчерских систем (ОДС):

- поддержание в работоспособном состоянии системы;
- контроль наличия сигналов;
- проведение инструктажа диспетчерского персонала;
- устранение неисправностей по заявкам диспетчеров за исключением случая повреждения в результате хищений, пожара, аварий, происшедших не по вине собственников/владельцев помещений, иных лиц.

##### Техническое обслуживание общедомовой системы пожарной сигнализации, действующей на жилые и нежилые помещения:

- выполнение необходимых операций для поддержания работоспособного состояния системы в соответствии с требованиями правил пожарной безопасности в Российской Федерации, в т.ч. осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

##### Техническое обслуживание индивидуальных тепловых пунктов, общих узлов учета тепловой энергии:

- настройка и корректировка режимов системы автоматического регулирования, (электронного контроллера, щита электроуправления регулирующими клапанами, датчиков температуры и давления, а также регуляторов прямого действия), теплотехнического и насосного оборудования, с целью оптимизации режимов теплопотребления здания, в зависимости от температуры наружного воздуха;
- подготовка к отопительному периоду оборудования ИТП – один раз в год;
- проведение внешнего осмотра, гидравлических испытаний, запорной арматуры узлов ввода тепловой сети, а также подающего и обратного коллекторов системы отопления и ГВС. Проверка и настройка предохранительных клапанов, на требуемое значение по давлению срабатывания – один раз в год;
- демонтаж приборов КИП, для проведения очередной метрологической поверки с последующим монтажом на место установки – один раз в год;
- проведение профилактических мероприятий, по подготовке к работе комплекта приборов УУТЭ в межотопительный период в соответствии с инструкциями по эксплуатации – один раз в год;
- контроль сроков действия межповерочного интервала комплекта приборов УУТЭ – один раз в месяц;
- демонтаж приборов УУТЭ для проведения очередной метрологической поверки, с последующим монтажом по месту установки и пусконаладочными работами;
- при обнаружении неисправности или отказа оборудования ИТП, УУТЭ, осуществление всех необходимых мер для восстановления их работоспособности на месте, либо демонтаж их для ремонта на заводе изготовителе или в организации имеющей право и лицензию на проведение ремонта данного типа оборудования;
- сопровождение в период ремонта, производство монтажа на место установки и электромонтажа, с запуском в работу;
- ревизия, ремонт запорно-регулирующей арматуры;
- промывка первичного и вторичного контуров пластинчатых теплообменников, в соответствии с регламентом работ и инструкциями по эксплуатации;
- считывание регистрируемых параметров с тепловычислителей, формирование отчетов о теплопотреблении, по установленной форме;
- производство корректировок отчетных форм базы данных УУТЭ и модернизацию алгоритмов вычислений в соответствии с новыми нормативными документами;
- внешний осмотр составных частей системы автоматического регулирования: электрической части щита управления исполнительных устройств, насосов, приемно-контрольных приборов, на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, осмотр прочности креплений, наличия пломб на приборах;
- контроль давления в системах отопления и горячего водоснабжения, расхода теплоносителя на подпитку системы отопления, рабочего положения запорной арматуры и исполнительных механизмов;
- контроль рабочего положения выключателей и переключателей, световой индикации электрооборудования;
- контроль основного и резервного источников питания и автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно;
- проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах регулирования;
- проведение анализа работоспособности оборудования, входящего в состав ИТП, УУТЭ, а при необходимости выдача рекомендаций по оптимизации режимов теплопотребления;
- корректировка режимов работы системы автоматического регулирования на основе принятого решения с целью оптимизации режимов теплопотребления здания, в зависимости от температуры наружного воздуха;
- обслуживание электрооборудования;
- ведение технической документации.

##### Техническое обслуживание системы видеонаблюдения многоквартирного дома:

- проведение комплексных профилактических мероприятий один раз в месяц (проверка состояния регистратора блоков резервного питания);
- текущий осмотр и проверка один раз в неделю;
- техническое диагностирование неисправности;

- восстановление оборудования;
- прием заявок от Собственника круглосуточно;
- оперативный выезд специалиста по заявке.

#### **Техническое обслуживание СКУД:**

- прием заявок от владельцев помещений круглосуточно;
- оперативный выезд специалиста по заявке;
- техническое диагностирование неисправности;
- восстановление оборудования;
- текущий осмотр и проверка по согласованному графику.

1. В стоимость обслуживания не входят работы по устранению неисправностей, возникших в случае механических, химических, электромеханических или электрических повреждений и хищений;

2. Обслуживанию не подлежит оборудование, дополнительно установленное владельцами помещений (дополнительное этажное или оборудование помещения).

#### **Техническое обслуживание ворот на территории многоквартирного дома:**

Еженедельно:

- проведение комплексных профилактических мероприятий один раз в месяц;
- осмотр состояния оборудования и целостности механизмов.

Ежеквартально:

- проверка состояния механического привода оборудования, при необходимости чистка, смазка и регулировка;
- проверка срабатывания датчиков аварийной остановки и сигнализации оборудования;
- проверка состояния контактов электрических соединений питающего и соединительного кабеля, а также коммутационной и защитной аппаратуры привода оборудования;
- проверка корректности срабатывания приводов оборудования от брелока дистанционного управления;
- проверка состояния приводных механизмов движения оборудования, при необходимости чистка, смазка и регулировка.

По необходимости:

- оперативный выезд специалиста для проверки и диагностика причин неисправностей в работе механизмов и выполнение работ по их устранению.

#### **Техническое обслуживание системы вентиляции многоквартирного дома.**

Ежеквартально:

- проверка состояния и натяжения приводных ремней вентиляторов, при необходимости регулировка, замена;
- проверка шкивов электродвигателя и вентилятора на износ, параллельность друг другу;
- проверка потребляемого тока электродвигателя вентилятора на соответствие паспортным данным установки;
- проверка датчиков аварийной остановки и сигнализации;
- проверка исправности средств индикации (контрольные лампы на щите автоматики);
- проверка состояния подшипников электродвигателя вентилятора;
- проверка состояния контактов электрических соединений питающего и соединительного кабеля, а также коммутационной аппаратуры;
- проверка элементов автоматизации расположенных в щитах автоматики (автоматические выключатели, контакторы, реле времени, реле, трансформаторы, контроллеры – внешний осмотр, проверка корректности регулирования);
- замена воздушных фильтров при срабатывании соответствующей сигнализации;
- проверка наличия дисбаланса межфазового напряжения;

Ежегодно:

- проверка уплотнительных лент и крепежных изделий корпуса вентиляционного агрегата;
- очистка корпуса вентиляционного агрегата;
- проверка плотности закрытия входных заслонок, при необходимости очистка механизмов, регулировка;
- проверка степени загрязнения оребрения жидкостного теплообменника при необходимости очистка;
- проверка работы реле защиты от обмерзания теплообменника в начале зимнего периода (при наружной температуре воздуха +2 °C закрытие подачи горячей воды);
- проверка состояния рабочего колеса вентилятора (при необходимости произвести очистку);
- проверка антивибрационных креплений вентилятора.

#### **Техническое обслуживание оборудования насосных станций многоквартирного дома:**

Внешний осмотр оборудования насосной станции с записью в оперативном журнале;

Проверка креплений, ограждений и конструкций насосных станций;

Контроль давления воды в трубопроводах; контроль целостности и работоспособности систем;

Восстановление работоспособности оборудования (кранов, вентелей и т.п.), иные регламентные работы.

#### **Обслуживание лифтов:**

- техническое обслуживание лифтов в соответствии с действующими Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов, инструкциями заводов-изготовителей, в т.ч. обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и восстановление лифта (лифтов); страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта; организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
- аварийное обслуживание лифтового оборудования;
- ежегодное техническое диагностирование лифтов, в т.ч. обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

## **2. Обслуживание общедомового имущества МКД.**

Услуга обслуживание общедомового имущества МКД включает в себя работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, выполняемые собственными силами сотрудников Управляющей компании, закупку инструментов и материалов необходимых для производства данных работ и оказания данных услуг, спецодежда для персонала, выполняющего данные услуги, его профессиональная аттестация, обучение, повышение квалификации, а также сервисное обслуживание системы АСКУЭ ( автоматизированная система коммерческого учета энергоресурсов МКД), выполняемые в соответствии с действующими Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, за исключением работ и услуг отдельно поименованных в настоящем приложении.

В рамках технического обслуживания проводятся общие (осмотр оборудования в целом), а также частичные (осмотр отдельных элементов) осмотры в установленные действующим законодательством сроки. Частичный осмотр горячего и холодного водопровода, системы центрального отопления на предмет целостности и герметичности соединений, подтягивание креплений трубопроводов, запорной арматуры и оборудования осуществляется ежедневно. Частичный осмотр электротехнического оборудования, относящегося к общему

имуществу, осуществляется ежеквартально.

**Работы, выполняемые по результатам технических осмотров:**

- устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, канализации и центрального отопления (уплотнение стенов, устранение засоров и течей, подтяжка креплений трубопроводов, лотков, восстановление маркировки стояков и запорной арматуры, замена запорной и регулирующей арматуры, удаление ржавчины и коррозии на трубах и соединениях, мелкий ремонт теплоизоляции, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотводных кранов и автоматических воздухоотводчиков) с использованием материалов;
- устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп в помещениях общего пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки в местах общего пользования, обтяжка контактов и сборка в силовых щитах, этажных щитах и ГРЩ, замена коммутационной аппаратуры на сетях общего пользования).

**Работы, выполняемые при подготовке жилого дома к эксплуатации в весенне-летний период:**

- проверка работоспособности на пролив ливневых воронок на кровле;
- расконсервирование и восстановление поливочной системы;
- консервация системы центрального отопления.

**Работы, выполняемые при подготовке жилого дома к эксплуатации в осенне-зимний период:**

- утепление трубопроводов подвальных помещений;
- промывка и опрессовка системы центрального отопления.

**Работы, выполняемые по результатам частичных осмотров:**

- уплотнение стенов;
- ревизия внутренней канализации общего назначения;
- ревизия креплений трубопроводов, лотков и лежаков;
- мелкий ремонт теплоизоляции;
- смена перегоревших электроламп на МОП;
- устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

**В рамках технического обслуживания общих строительных конструкций проводятся осмотры следующего имущества:**

- фундаменты и стены подвалов, стены (стены, отделка фасадов, козырьки), перекрытия, полы, перегородки, технические помещения, места общего пользования (МОП), крыши, водоотводящие устройства, окна, двери, лестницы, аварийные выходы, калитки.
- Проводятся специальные мероприятия по контролю состояния металлических закладных деталей, защите конструкций и трубопроводов от коррозии.

Работы, выполняемые в отношении фундамента:

- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам;
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;
- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.

Работы, выполняемые в подвалах:

- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и устранение причин его нарушения;
- 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;
- контроль состояния дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.

Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома:

- 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 из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков;
- выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий:

- 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;
- 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;
- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши:

- проверка кровли на отсутствие протечек;
- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;
- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крышу, осадочных и температурных швов;
- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;
- контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек (при наличии);
- 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 элементов 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;
- проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:

- 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;
- проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада:

- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности водостоков;
- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);
- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы;
- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).

**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок:**

- 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.

**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки:**

- 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.

**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:**

- проверка состояния основания, поверхностного слоя.

**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:**

- 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 - детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.

Все мелкие работы по восстановлению и планово-предупредительному сервису, которые могут быть выполнены силами линейного персонала компании, выполняются в рамках данной статьи тарифа.

**Сервисное обслуживание системы АСКУЭ** (автоматизированная система коммерческого учета энергоресурсов МКД) включает себя все сервисные работы в отношении системы и оборудования входящего в неё. Включает в себя проверку технического состояния и работоспособности систем, устранение выявленных дефектов и неисправностей, проверка технического состояния крепления системных элементов, устранение выявленных дефектов, профилактическая диагностика Оборудования не менее одного раза в месяц, ведение электронной книги учета заявок и неисправностей, выполненных работ, а также иные необходимые работы по обслуживанию системы

### 3. Санитарное содержание мест общего пользования

Виды работ	Периодичность
Мытье входных групп первых этажей	2 раза в день
Мытье лифтовых, этажных холлов, тамбуров, удаление мелкого мусора, пылеудаление с горизонтальных поверхностей на этажах	1 раз в неделю
Мытье лестничных клеток	1 раз в неделю
Влажная уборка пола кабины лифта, протирка стен лифта, зеркал лифта	1 раз в день
Влажная уборка поверхности плафонов, потолков кабины лифта,	1 раз в неделю
Влажная протирка порогов, дверей и порталов шахты лифта (на этажах) и кабины лифтов	1 раз в день
Удаление локальных загрязнений с поверхностей	1 раз в день
Мытье окон МОП	2 раза в год
Мытье пола и пылеудаление с горизонтальных поверхностей в помещениях диспетчерских, УК.	1 раз в день
Уборка санузлов в помещении диспетчерских, УК	
Мытье козырьков, цокольной части фасада на высоту до 2 м	2 раза в год
Пылеудаление со стен	1 раз в год
Уборка технических помещений дома	2 раза в квартал
Комплексная уборка коммерческих лестниц 1 этаж	Ежедневно
Комплексная уборка коммерческих лестниц 2 этаж	3 раза в неделю
Уборка площадки перед входом в подъезд	ежедневно
Подметание снега ручное	По мере необходимости (ежедневно)
Сдвигание снега ручное	По мере необходимости (ежедневно)
Пескопосыпка ручная	По мере необходимости (ежедневно, при температуре ниже 0°C)
Посыпка территории противогололедными материалами (реагент)	По мере необходимости (ежедневно, при температуре ниже 0°C)
Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в день
Подметание территории в летний период	1 раз в день
Уборка мусора с газонов зимой	1 раз в день
Уборка мусора с газонов летом	1 раз в день
Уборка контейнерных площадок, очистка контейнерной площадки и сортировка мусора	1 раз в день
Поливка территории для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха, и полив зеленых насаждений	По мере необходимости
Поливка газонов (в летний период)	По мере необходимости
Работы по очистке от мусора урн	По мере необходимости, не реже 1 раз в день

Мытье крышек контейнеров для сбора мусора	2 раза в месяц
Очистка лотков ливневой канализации	1 раз в месяц (только в летний период)
Сбор и утилизация ртутосодержащих отходов	По мере необходимости
Дератизация	По мере необходимости
Очистка лотков ливневой канализации	По запросу линейного персонала УК

#### **Очистка кровли от наледи.**

Очистка кровли от наледи, вывоз снега	с 01.11. по 31.03. по мере необходимости
---------------------------------------	--

Управляющая компания, в случае законодательного утверждения нормативов, увеличивающих периодичность оказываемых услуг, приоритетно руководствуется законодательными актами.

#### **4. Диспетчеризация и администратор МКД.**

Услуга включает в себя предоставление круглосуточного сервиса диспетчеризации многоквартирного дома собственными силами, либо с привлечением специализированных квалифицированных подрядных организаций, а также присутствием в многоквартирном доме 1-го поста администратора в соответствии с графиком;

- взаимодействие и координация службы охраны по вопросу контроля прохода работников строительных бригад согласно списку, предоставленному в управляющую компанию и сформированному на основании заявлений владельцев/собственников помещений, правообладателей помещений, проезду на территорию ЖК;
- контроль перевозки грузов в лифтах - принятие мер для пресечения попыток нарушения правил эксплуатации лифтов;
- пресечение распространения и расклейки любой рекламной продукции в помещении входной группы посторонними лицами;
- информационная помощь посетителям, в том числе сотрудникам МВД, МЧС, подрядных организаций, врачам в случае их прибытия на объект, по вопросам расположения подъездов, помещений управляющей компании, иных объектов жилищно-коммунального комплекса, возможности проезда на придомовую территорию;
- информационная помощь жителям в пределах компетенции;
- информирование жителей об отключении энергоресурсов, чрезвычайных ситуациях, сроках проведения общих собраний и т.п. по телефону или внутренней связи;
- личный прием жителей, прием обращений и заявлений, прием звонков и эл. обращений;
- прием и обработка заявок от жителей;
- круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской системы;
- осуществление первичного контроля технического состояния объекта;
- координация работы плановых и аварийных бригад;
- спецодежда персонала;
- профессиональная аттестация, обучение, повышение квалификации персонала;
- центр приема всех заявок и аварийных сигналов, в том числе по сигналам из технических помещений и лифта и сигналам охранных систем.

#### **5. Аварийно-диспетчерское обслуживание.**

Аварийное обслуживание - круглосуточная и своевременная локализация аварий во внутридомовых инженерных сетях. Восстановление функционирования внутридомового оборудования и сетей производится исходя из требований правил предоставления коммунальных услуг.

Ликвидация аварийной ситуации:

- ликвидация аварийной ситуации, произошедшей в границах эксплуатационной ответственности Управляющей компании в связи с ненадлежащим исполнением настоящего договора Управляющей компанией, осуществляется Управляющей компанией в рамках аварийного обслуживания;
- в иных случаях, а также в случае возникновения аварийной ситуации на оборудовании, находящемся за границами эксплуатационной ответственности Управляющей компании, стоимость ликвидации аварийной ситуации не входит в стоимость аварийного обслуживания и оплачивается дополнительно владельцем оборудования. Восстановление работоспособности системы в границах эксплуатационной ответственности Собственника осуществляется по дополнительному соглашению в дневное рабочее время.

#### **6. Управление многоквартирным домом.**

- организация обеспечения содержания в надлежащем состоянии общего имущества дома и придомовой территории, предоставления коммунальных услуг и оплаты за содержание общего имущества и коммунальных услуг;
- организация осуществления содержания, сохранения и приращения общего имущества;
- осуществление контроля над эксплуатацией и бесперебойным функционированием систем, обеспечение надлежащего содержания общего имущества;
- заключение в интересах собственников/владельцев помещений договоров с поставщиками коммунальных услуг, а при необходимости – договоров со специализированными организациями на выполнение работ (оказание услуг), требующих наличие лицензии или иного специализированного разрешения;
- организация осуществления технического контроля качества предоставляемых услуг поставщиками;
- ведение претензионной работы с поставщиками;
- осуществление действий в рамках досудебного истребования с собственников/ владельцев Помещений в доме задолженности по внесению платы за помещение и коммунальные услуги, иных обязательных для владельцев помещений платежей;
- в случае необходимости организация проведения общего собрания собственников помещений;
- управлением персоналом, осуществляющим обслуживание дома;
- взаимодействие по вопросам обслуживания и управления домом с государственными учреждениями и иными организациями в соответствии действующим законодательством;
- подготовка информирования собственников, размещение объявлений – об изменениях по тарифам, о насущных вопросах эксплуатации и управления;
- подготовка писем и ответов во взаимоотношениях с владельцами помещений;
- организация и ведение бухгалтерского учета и финансовых расчетов;

- ведение финансовых расчетов с контрагентами;
- профессиональная аттестация, обучение, повышение квалификации персонала;
- спецодежда персонала;
- расчет суммы оплаты, которую необходимо произвести владельцам помещений (жилых, нежилых помещений) за помещение и коммунальные услуги с момента получения ими помещений по актам приема-передачи, изготовление квитанций, доставка квитанций на дом до почтовых ящиков для владельцев жилых помещений, иных мест, предназначенных для получения квитанций, для владельцев нежилых помещений;
- программа расчетного центра с личными кабинетами собственников (РЦ).

#### **7. Содержание и уход за элементами озеленения.**

Озеленение территории, уход за газонами, содержание цветников, зеленых насаждений:

- обеспечение озеленения газонов, замена отцветшего газона;
- перекопка почвы, посадка и посев цветочных растений и зеленых насаждений, прополка цветников с рыхлением почвы, полив цветников и зеленых насаждений; очистка цветников от отцветших стеблей цветочных растений, вывоз зеленой массы с погрузкой вручную.

#### **8. Резерв на текущий ремонт.**

В рамках сформированного резерва Управляющая компания обеспечивает финансирование работ по текущий ремонт общего имущества (плановый и непредвиденный).

Использование резервного фонда осуществляется на следующие цели:

- ремонт, выполняемый в плановом порядке в целях предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов);
- приобретение ЗИП необходимого для его производства.

#### **9. Поставка коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества.**

Приобретение холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

#### **10. Коммунальные услуги.**

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами. В случае наличия решения о переходе на прямые договоры с РСО и оператором, услуге не предоставляются управляющей организацией.

#### **11. Расходы по содержанию паркинга.**

Услуги по техническому обслуживанию и ремонту оборудования, конструкций и инженерных систем, уборке и по обеспечению коммунальными услугами помещения паркинга в многоквартирном доме, в частности:

Техническое обслуживание противопожарной системы автостоянки и её элементов:

В т.ч. внутреннего противопожарного водопровода, системы оповещения и управления эвакуацией при пожаре, автоматической установки пожаротушения, рулонной шторы и др.

- выполнение необходимых операций для поддержания работоспособного состояния системы в соответствии с требованиями правил пожарной безопасности в Российской Федерации, в т.ч. осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты.

Техническое обслуживание индивидуальных тепловых пунктов паркинга, общих узлов учета тепловой энергии паркинга:

- настройка и корректировка режимов системы автоматического регулирования, (электронного контроллера, щита электроуправления регулирующими клапанами, датчиков температуры и давления, а также регуляторов прямого действия), теплотехнического и насосного оборудования, с целью оптимизации режимов теплопотребления здания, в зависимости от температуры наружного воздуха;
- подготовка к отопительному периоду оборудования ИТП – один раз в год;
- проведение внешнего осмотра, гидравлических испытаний, запорной арматуры узлов ввода тепловой сети, а также подающего и обратного коллекторов системы отопления. Проверка и настройка предохранительных клапанов, на требуемое значение по давлению срабатывания – один раз в год;
- демонтаж приборов КИП, для проведения очередной метрологической поверки с последующим монтажом на место установки – один раз в год;
- проведение профилактических мероприятий, по подготовке к работе комплекта приборов УУТЭ в межотопительный период в соответствии с инструкциями по эксплуатации – один раз в год;
- контроль сроков действия межповерочного интервала комплекта приборов УУТЭ – один раз в месяц;
- демонтаж приборов УУТЭ для проведения очередной метрологической поверки, с последующим монтажом по месту установки и пусконаладочными работами;
- при обнаружении неисправности или отказа оборудования ИТП, УУТЭ, осуществление всех необходимых мер для восстановления их работоспособности на месте, либо демонтаж их для ремонта на заводе изготовителе или в организации имеющей право и лицензию на проведение ремонта данного типа оборудования;
- сопровождение в период ремонта, производство монтажа на место установки и электромонтажа, с запуском в работу;
- ревизия, ремонт запорно-регулирующей арматуры;
- промывка первичного и вторичного контуров пластинчатых теплообменников, в соответствии с регламентом работ и инструкциями по эксплуатации;
- считывание регистрируемых параметров с тепловычислителей, формирование отчетов о теплопотреблении, по установленной форме;
- произведение корректировок отчетных форм базы данных УУТЭ и модернизацию алгоритмов вычислений в соответствии с новыми нормативными документами;
- внешний осмотр составных частей системы автоматического регулирования: электрической части щита управления исполнительных устройств, насосов, приемно-контрольных приборов, на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, осмотр прочности креплений, наличия пломб на приборах;
- контроль давления в системах отопления и горячего водоснабжения, расхода теплоносителя на подпитку системы отопления, рабочего положения запорной арматуры и исполнительных механизмов;
- контроль рабочего положения выключателей и переключателей, световой индикации электрооборудования;
- контроль основного и резервного источников питания и автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно;
- проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах регулирования;
- проведение анализа работоспособности оборудования, входящего в состав ИТП, УУТЭ, а при необходимости выдача рекомендаций по оптимизации режимов теплопотребления;

- корректировка режимов работы системы автоматического регулирования на основе принятого решения с целью оптимизации режимов теплоснабжения здания, в зависимости от температуры наружного воздуха;

- обслуживание электрооборудования;

- ведение технической документации.

Техническое обслуживание ворот паркинга:

Еженедельно:

- проведение комплексных профилактических мероприятий;

- осмотр состояния оборудования и целостности механизмов.

Ежеквартально:

- проверка состояния механического привода оборудования, при необходимости чистка, смазка и регулировка;

- проверка срабатывания датчиков аварийной остановки и сигнализации оборудования;

- проверка состояния контактов электрических соединений питающего и соединительного кабеля, а также коммутационной и защитной аппаратуры привода оборудования;

- проверка корректности срабатывания приводов оборудования от брелока дистанционного управления;

- проверка состояния приводных механизмов движения оборудования, при необходимости чистка, смазка и регулировка.

По необходимости:

- оперативный выезд специалиста для проверки и диагностика причин неисправностей в работе механизмов и выполнение работ по их устранению.

Техническое обслуживание системы вентиляции автостоянки.

Ежеквартально:

- проверка состояния и натяжения приводных ремней вентиляторов, при необходимости регулировка, замена;

- проверка шкивов электродвигателя и вентилятора на износ, параллельность друг другу;

- проверка потребляемого тока электродвигателя вентилятора на соответствие паспортным данным установки;

- проверка датчиков аварийной остановки и сигнализации;

- проверка исправности средств индикации (контрольные лампы на щите автоматики);

- проверка состояния подшипников электродвигателя вентилятора;

- проверка состояния контактов электрических соединений питающего и соединительного кабеля, а также коммутационной аппаратуры;

- проверка элементов автоматизации расположенных в щитах автоматики (автоматические выключатели, контакторы, реле времени, реле, трансформаторы, контроллеры – внешний осмотр, проверка корректности регулирования);

- замена воздушных фильтров при срабатывании соответствующей сигнализации;

- проверка наличия дисбаланса межфазового напряжения;

Ежегодно:

- проверка уплотнительных лент и крепежных изделий корпуса вентиляционного агрегата;

- очистка корпуса вентиляционного агрегата;

- проверка плотности закрытия входных заслонок, при необходимости очистка механизмов, регулировка;

- проверка степени загрязнения оребрения жидкостного теплообменника при необходимости очистки;

- проверка работы реле защиты от обмерзания теплообменника в начале зимнего периода (при наружной температуре воздуха +2 ч +5оС закрытие подачи горячей воды);

- проверка состояния рабочего колеса вентилятора (при необходимости произвести очистку);

- проверка antivибрационных креплений вентилятора.

Техническое обслуживание системы контроля загазованности автостоянки:

- контроль технических параметров системы;

- устранение неполадок по результатам технических осмотров.

Техническое обслуживание дренажных насосов отвода воды автостоянки.

**Уборка паркинга:**

Виды работ	Периодичность
Очистка территорий въезда/выезда на территорию паркинга от мусора и следов атмосферных осадков	Ежедневно (кроме воскресенья )
Очистка проездов и машиномест (во время отсутствия машины собственника)	3 раза в неделю (кроме воскресенья )
Мойка и обеспыливание дверей, пожарных шкафов, лотков, обеспыливание коробов вентиляции, отбойников	еженедельно
Уборка снега, грязи, мусора, нападвшего с автотранспорта	По мере необходимости (кроме воскресенья)
Уборка в технических помещениях	ежеквартально
Очистка приборов освещения	1 раз в неделю