## Сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

ООО УК «Альфа» осуществляет эксплуатацию, управление, техническое обслуживание жилых домов, представляющее собой комплекс взаимосвязанных организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение сохранности объектов недвижимости, сохранение их функционального назначения. Эта система направлена на предупреждение их преждевременного износа и обеспечение надежного функционирования. Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем. Перечень оказываемых услуг и выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, оказываемых управляющей компанией ООО УК «Альфа»

1. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, в том числе:

а) регулировка трехходовых кранов;

б) смена прокладок в водопроводных кранах;

в) уплотнение сгонов;

г) устранение засоров;

д) набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;

е) мелкий ремонт теплоизоляции;

ж) устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;

з) разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек;

и) очистка от накипи запорной арматуры.

2. Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.

3. Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения.

4. Проверка исправности канализационных вытяжек.

5. Проветривание колодцев, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества многоквартирного дома.

6. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе:

а) замена и ремонт выключателей;

б) мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.

7. Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.

8. Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.

9. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления.

10. Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения.

11. Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления.

12. Уборка общих помещений в многоквартирном доме.

13. Удаление с крыш снега и наледи.

14. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

15. Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества.

16. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) утепление чердачных перекрытий;

б) утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;

г) проверка исправности слуховых окон и жалюзи;

д) изготовление новых и ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках;

е) ремонт, регулировка, испытание внутридомовых инженерных сетей отопления;

з) замена разбитых стекол и дверей помещений общего пользования;

и) проверка состояния продухов в цоколях здания;

к) ремонт и утепление наружных воздухозаборных кранов;

л) ремонт и укрепление входных дверей.

17. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период:

а) укрепление водосточных труб, колен, воронок;

б) ревизия доводчиков на входных дверях в подъезды;

в) ремонт просевших отмосток.

18. Санитарное содержание придомовых территорий:

1) Уборка в зимний период:

- подметание, уборка свежевыпавшего снега – 1 раз в сутки, во время снегопадов не реже 1 раза в 3 часа;

- посыпка территорий противогололедными материалами – 1 раз в сутки;

- подметание территорий в дни без снегопада – 1 раз в сутки;

- очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;

- уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки.

2) Уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см – 1 раз в сутки;

- очистка урн от мусора – 1 раз в сутки;

- уборка газонов – 1 раз в сутки;

- выкашивание газонов – 3 раза в сезон;

- уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;

- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток;

- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год.

-  очистка металлических решеток. Уборка площадок перед входом в подъезды – 1 раз в неделю

19. Санитарное содержание лестничных клеток:

1) пылесосенье (подметание) полов лестничных площадок и маршей – ежедневно;

2) Влажная протирка подоконников, дверей, плафонов, шкафов электросчетчиков, почтовых ящиков, керамической плитки первых этажей, отопительных приборов– 2 раза в месяц.

3) Мытье полов лестничных площадок и маршей — 1 раз в неделю:

4) Обметание пыли с потолков – 2 раза в год.

5) Мытье окон в подъездах – 2 раза в год.

6) подметание незадымляемых лестниц — 1 раз в неделю;

7) мытье незадымляемых лестниц — 1 раз в год.

**Услуги, оказываемые управляющей компанией по обеспечению поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов.**

Для собственника жилого дома услуги за коммунальные услуги предоставляются в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Плата за коммунальные услуги (для всех категорий граждан) включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение).

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Правила предоставления коммунальных услуг гражданам устанавливаются Правительством РФ. В настоящее время применяются Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 (ст. 157 ЖК РФ). Размер платы за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, теплоснабжение, рассчитывается по установленным тарифам (ст. 157 ЖК РФ). Право на их установление принадлежит органами местного самоуправления.

Договоров на использование общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах ООО УК «Альфа» не заключало.

ООО УК «Альфа» заключило договор на охрану территории жилого микрорайона Новый квартал п. Отрадное в соответствии с решением собственников помещений многоквартирных домов. Данное решение указано в протоколах общих собраний собственников помещений многоквартирных домов. Стоимость охраны составляет 280 рублей с квартиры. Порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

По договору управления многоквартирным домом управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (часть 2 статьи 162 ЖК РФ). Цель управления многоквартирным домом установлена частью 1 статьи 161 ЖК РФ: обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В договоре управления работы подряда и оказания услуг ("услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме"), договора о предоставлении коммунальных услуг. В соответствии с ч. 2 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация обязуется не только оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме и предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, но и может осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В соответствии с п. 1 ст. 432 ГК РФ и ч. 3 ст. 162 ЖК РФ к существенным условиям договора управления многоквартирным домом следует относить:

1. условия о предмете договора управления, который формулируется в соответствии с ч. 2 ст. 162 ЖК РФ;

2. состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

3. перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4. порядок изменения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

5. перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

6. порядок определения цены договора управления;

7. порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;

8. порядок определения размера платы за коммунальные услуги;

9. порядок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги;

10. порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления. Требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда определены в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации).Целями обслуживания и эксплуатации являются:

1. обеспечение сохранности жилищного фонда всех форм собственности;

2. проведение единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, а также придомовых территорий;

3. обеспечение выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда. Положение, касающееся общего имущества многоквартирного дома, содержат и положения Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ). В частности, п. 1 ст. 36 ЖК РФ также установлено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме. К таким помещениям отнесены межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты; коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства; иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество).

Подробный перечень общего имущества многоквартирного дома содержит п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее - Правила N 491).

Случаев снижение платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества многоквартирных домов за период работы управляющей компании не было.

Случаев снижение платы за нарушения качества коммунальных услуг и (или) за превышение установленной продолжительности перерывов  за период работы управляющей компании не было.

Фактов ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышение установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ не в соответствии с устанавливаемыми Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах за период работы управляющей компании выявлено не было.