



## АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА РЯЗАНИ

### РАСПОРЯЖЕНИЕ

09 июля 2010 г.

№ 1228-р

Об утверждении примерного перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, методики формирования стоимости оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, примерного перечня документов для формирования стоимости оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, рекомендуемых собственникам помещений многоквартирных домов и организациям, оказывающим услуги по управлению и обслуживанию многоквартирных домов, при формировании договорных отношений

В целях реализации положений Жилищного кодекса РФ, обеспечения благоприятных условий проживания граждан в многоквартирных домах, надлежащего содержания общего имущества многоквартирных домов, руководствуясь статьями 39, 41 Устава муниципального образования - городской округ город Рязань Рязанской области, распоряжением администрации города Рязани от 05.07.2010 № 187 к:

1. Утвердить примерный перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, рекомендуемый собственникам помещений многоквартирных домов при формировании договорных отношений с организациями, оказывающими услуги по управлению и обслуживанию многоквартирных домов, согласно приложению № 1 к настоящему распоряжению.

2. Утвердить методику формирования стоимости оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, рекомендуемую собственникам помещений многоквартирных домов и организациям, оказывающим услуги по управлению и обслуживанию многоквартирных домов, при формировании договорных отношений, согласно приложению №2 к настоящему распоряжению.

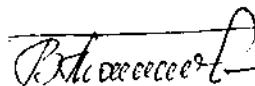
3. Утвердить примерный перечень документов для формирования стоимости оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, рекомендуемый к использованию организациям, оказывающим

услуги по управлению и обслуживанию многоквартирных домов согласно приложению №3 к настоящему распоряжению.

4. Пресс-службе (отделу) администрации города Рязани (Е.А.Даньшова) опубликовать настоящее распоряжение в газете «Рязанские ведомости».

5. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя главы администрации А.В.Савичева

Заместитель главы администрации



Т.В.Греднева

**Примерный перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, рекомендуемый собственникам помещений многоквартирных домов при формировании договорных отношений с организациями, оказывающими услуги по управлению и обслуживанию многоквартирных домов**

№п/п	Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома	Периодичность работ
1.	<b>Благоустройство и санитарная очистка домовладений</b>	
1.1.	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества*, в том числе:	постоянно
1.1.1	Подметание земельного участка в летний период	постоянно
1.1.2	Уборка мусора с газона	постоянно
1.1.3	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	постоянно
1.1.4	Подметание снега при отсутствии снегопада	постоянно
1.1.5	Посыпка территории песком во время гололеда	постоянно
1.2.	Содержание помещений общего пользования * (уборка лестничных клеток, обслуживание мусоропроводов)	постоянно
2.	<b>Содержание и ремонт инженерных коммуникаций и конструктивных элементов</b>	
2.1.	Проведение технических (профилактических) осмотров	постоянно
2.2.	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	1 раз в год
2.3.	Проведение планово- предупредительного ремонта общего имущества (ремонт систем центрального отопления, ГВС, ХВС, водоотведения и электрооборудования, кровли и ограждающих конструкций)	в соответствии с дефектной ведомостью
3.	<b>Обеспечение и содержание домохозяйства</b>	
3.1.	Организация сбора и вывоза бытовых отходов:	
	- твердых	постоянно-по графику
	- жидких	по мере накопления
3.2.	Обеспечение и организация захоронения бытовых отходов	постоянно
3.3.	Содержание электротехнического оборудования мест общего пользования (в том числе освещения мест общего пользования)	постоянно
3.4.	Дезинсекция, дератизация	не менее 2 раз в год
3.5.	Техническое обслуживание внутридомовой системы газоснабжения	1 раз в 3 года
3.6.	Техническое обслуживание вентканалов, дымоходов	1 раз в год
3.7.	Приобретение и ремонт контейнеров	по мере необходимости
4.	<b>Содержание и ремонт лифтового оборудования</b>	
4.1.	Техническое обслуживание лифтов	постоянно
4.2.	Техническое освидетельствование лифтов	1 раз в год
4.3.	Проведение электротехнических работ на 1 лифте	1 раз в год
4.4.	Измерение полного сопротивления петли фаза-нуль на 1 лифте	1 раз в 2 года
4.5.	Страхование лифтов	1 раз в год
4.6.	Экспертиза лифтов	1 раз в 5 лет

5.	Управление многоквартирным домом	
5.1.	Хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом	постоянно
5.1.1.	Контроль за качеством выполнения работ специализированными организациями	постоянно
5.1.2.	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, контроль за соблюдением объемов и качества поставляемых ресурсов	постоянно
5.1.3.	Организация сбора и обработки платежей, взыскание задолженностей в рамках принятых полномочий	постоянно
5.1.4.	Организация диспетчерско-аварийного обслуживания	постоянно
5.1.5.	Оказание услуг по ведению паспортно-учетной работы - первичный учет, выдача справок, выписок	постоянно

\* Виды работ по уборке земельного участка и содержанию помещений общего пользования, а также их периодичность определяются на общем собрании собственников помещений.

**Методика формирования стоимости оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, рекомендуемая собственникам помещений многоквартирных домов и организациям, оказывающим услуги по управлению и обслуживанию многоквартирных домов, при формировании договорных отношений**

Стоимость оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома предусматривает затраты по благоустройству и санитарной очистке домовладений, содержанию и ремонту инженерных коммуникаций и конструктивных элементов, содержанию домохозяйства, содержанию и ремонту лифтового оборудования, управлению многоквартирным домом.

**1. Благоустройство и санитарная очистка домовладений**

По данной статье отражаются затраты по уборке земельного участка, входящего в состав общего имущества (дворовые территории, газоны), уборке лестничных клеток, обслуживанию мусоропроводов.

Нормативная численность работников по содержанию домовладений - дворников, уборщиков лестничных клеток, рабочих по обслуживанию мусоропроводов определяется в соответствии с Рекомендациями по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утвержденными приказом Госстроя России от 9 декабря 1999 года № 139.

1.1. Оплата труда работников устанавливается исходя из должностного оклада дворника, уборщицы лестничных клеток, рабочих по обслуживанию мусоропроводов и размера премии. Оплата труда устанавливается не ниже минимального размера оплаты труда в соответствии с действующим законодательством.

1.2. Стоимость спецодежды, уборочного инвентаря, материалов определяется в соответствии со «Сборником норм бесплатной выдачи специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты, применяемых в жилищно-коммунальном хозяйстве» (Москва, ЦНИС, 1999), и «Рекомендациями по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда» (часть 1), утвержденными Приказом Госстроя от 22.08.2000 № 191.

Стоимость услуг по данной статье может изменяться не более одного раза в год:

- при изменении минимального размера оплаты труда;
- при принятии собственниками решения об изменении оплаты труда (должностных окладов, размера премий);
- при изменении стоимости спецодежды, уборочного инвентаря, материалов.

**2. Содержание и ремонт инженерных коммуникаций и конструктивных элементов**

Данная статья предусматривает затраты на проведение технических (профилактических) осмотров, по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, на проведение планово-предупредительного ремонта.

Нормативная численность работников, выполняющих содержание и текущий ремонт инженерных коммуникаций и конструктивных элементов, определяется на основании Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утвержденных приказом Госстроя России от 9 декабря 1999 года № 139.

Оплата труда работников определяется объемом выполняемых работ и рассчитывается с учетом Методических указаний Госстроя России по разработке

единичных расценок на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы, а также расчетных индексов, разработанных и утвержденных Управлением архитектуры и градостроительства Рязанской области.

Затраты на материалы формируются в соответствии с «Рекомендациями по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда (часть 2, часть 3)», утвержденными Приказом Госстроя от 22.08.2000 № 191.

Затраты на спецодежду - в соответствии со «Сборником норм бесплатной выдачи специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты, применяемых в жилищно-коммунальном хозяйстве» (Москва, ЦНИС, 1999), и «Рекомендациями по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда» (часть 1), утвержденными Приказом Госстроя от 22.08.2000 № 191.

#### 2.1. Проведение технических (профилактических осмотров).

Технические (профилактические) осмотры осуществляются в целях подготовки многоквартирного дома к сезонной эксплуатации для предотвращения аварийных ситуаций при повышенных нагрузках на инженерных сетях в период зимней эксплуатации.

#### 2.2. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

Выполнение работ включает в себя проведение гидравлических испытаний, промывку и наладку систем отопления, ХВС, ГВС многоквартирного дома, а также подготовку элеваторных узлов, ИТП и другого инженерного оборудования, обеспечивающего функционирование внутридомовых инженерных систем.

2.3: Проведение планово-предупредительного ремонта инженерных коммуникаций и конструктивных элементов предусматривает выполнение ремонта систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электрооборудования, кровли и ограждающих конструкций.

Стоимость услуг по пунктам 2.1, 2.2, 2.3 может изменяться не более одного раза в год:

- при изменении стоимости расчетных индексов;
- при изменении стоимости материалов, энергоресурсов, спецодежды, специнвентаря.

Порядок формирования стоимости выполнения работ по содержанию и ремонту инженерных коммуникаций и конструктивных элементов определяется следующим образом.

На основании актов технического состояния общего имущества (по результатам профилактических осмотров) составляется дефектная ведомость и смета на проведение работ по содержанию и ремонту инженерных коммуникаций и конструктивных элементов, обеспечивающих безопасное проживание собственников в многоквартирном доме.

Указанная смета корректируется на текущий год с учетом установленного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Скорректированная смета по содержанию и ремонту инженерных коммуникаций и конструктивных элементов на текущий год согласовывается с представителем собственника помещений.

В случае необходимости проведения непредвиденных работ (по решению собственников помещений) возможна корректировка видов и объемов работ в пределах согласованной сметы.

Стоимость услуг по данной статье может изменяться не более одного раза в год:

- при изменении стоимости расчетных индексов на заработную плату;
- при изменении стоимости материалов и спецодежды.

### 3. Содержание домохозяйства

Предусматривает оказание услуг по сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов, захоронению бытовых отходов, аварийному обслуживанию, содержанию

электротехнического оборудования мест общего пользования, дезинсекции и дератизации, техническому обслуживанию внутридомовой системы газоснабжения, техническому обслуживанию вентканалов и дымоходов, а также приобретению и ремонту контейнеров.

Стоимость работ по данной статье определяется на основании цены договора со специализированной организацией и подлежит изменению при изменении цены услуги специализированной организации, но не более одного раза в год.

#### **4. Содержание и ремонт лифтового оборудования**

Предусматривает оказание услуг по техническому обслуживанию лифтов, техническому освидетельствованию лифтов, проведению электротехнических работ на одном лифте, измерению полного сопротивления петли фаза-нуль на одном лифте, страхованию лифтов и по экспертизе лифтов.

Стоимость работ по данной статье определяется на основании цены договора со специализированной организацией и подлежит изменению при изменении цены услуги специализированной организации, но не более одного раза в год.

#### **5. Управление многоквартирным домом**

Предусматривает хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом, контроль за качеством выполнения работ специализированными организациями, заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, контроль за соблюдением объемов и качества поставляемых ресурсов, организацию сбора и обработки платежей, взыскание задолженностей в рамках принятых полномочий, организацию диспетчерско-аварийного обслуживания, оказание услуг по ведению паспортно-учетной работы - первичный учет, выдача справок, выписок.

Помимо указанных затрат в стоимость оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома включаются, предусмотренные законодательством, налоговые и другие обязательные отчисления, общеэксплуатационные расходы управляющих и обслуживающих организаций, необходимые для содержания квалифицированного персонала с необходимыми техническими допусками, для обслуживания инженерного оборудования и спецтранспорта, расходы на содержание оргтехники и программного обеспечения.

**Примерный перечень  
документов для формирования стоимости оказания услуг и выполнения работ по  
содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, рекомендуемый  
к использованию организациям, оказывающим услуги по управлению и  
обслуживанию многоквартирных домов**

Примерный перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома содержит минимально необходимый объём работ, поддерживающий жизнедеятельность многоквартирного дома и обеспечивающий безопасное проживание собственников и нанимателей помещений, на которых возложено бремя содержания общего имущества в соответствии пунктом 3 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Формирование стоимости содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома производится в соответствии с Методикой формирования стоимости оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, рекомендуемой собственникам помещений многоквартирных домов и организациям, оказывающим услуги по управлению и обслуживанию многоквартирных домов, при формировании договорных отношений (Приложение № 2 к настоящему распоряжению).

На основании технического состояния общего имущества (форма №1 к настоящему приложению) составляется смета на проведение работ по ремонту инженерных коммуникаций и конструктивных элементов многоквартирного дома (форма № 2 к настоящему приложению), сумма стоимости работ по которой соответствует строке 2.2 (форма № 7 к настоящему приложению). Проведение работ по смете (форма № 2 к настоящему приложению) планируется на несколько лет (до пяти, в соответствии со сроком действия Договора управления). Расчет стоимости материалов на содержание и ремонт инженерных коммуникаций и конструктивных элементов многоквартирного дома (на основании технического состояния общего имущества многоквартирного дома) производится в соответствии с формой №3 к настоящему приложению.

В том случае, если стоимость работ по пункту 6 (форма №7 к настоящему приложению) превышает платёжеспособность нанимателей и собственников помещений, на текущий год составляется дефектная ведомость на первоочередные работы (форма № 4 к настоящему приложению), по которой рассчитывается смета на текущий год (форма № 5 к настоящему приложению). Стоимость работ по смете на текущий год отражена в строке 2 (форма №7 к настоящему приложению). Расчет стоимости материалов для ремонта инженерных коммуникаций и конструктивных элементов многоквартирного дома на текущий год (на основании дефектной ведомости) производится в соответствии с формой № 6 к настоящему приложению.

Полученный результат по строке 6 (форма № 7 к настоящему приложению) определяет стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на календарный год и стоимость из расчёта на 1 кв.м. общей площади помещений в месяц.



Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома № \_\_\_\_ по ул.: \_\_\_\_\_ на момент заключения настоящего договора управления.

№ п/п	Наименование имущества	Кол-во ед.	Площадь м.кв.	Протяженность м	Объем восстановительного ремонта на период заключения договора
1	2	3	4	5	6
1	<b>Помещения:</b>				
	1.1. Технические помещения (колясочные, шитовые и т.п.)				
	1.2. Лестничные марши (перила, ограждающие конструкции)				
	1.3. Лестничные площадки				
	-полы				
	-двери				
	-почтовые ящики				
	-окна				
	1.4. Техподполье				
	1.4.1. Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал:				
	1. _____ ;				
	2. _____ ;				
	3. _____ ;				
	4. _____ ;				
	1.4.2. Перечень установленного инженерного оборудования:				
	1. _____ ;				
	2. _____ ;				
	3. _____ ;				
	4. _____ ;				
	1.5. Техэтаж				
	1.5.1. Перечень инженерных коммуникаций проходящих через техэтаж:				
	1. _____ ;				
	2. _____ ;				
	3. _____ ;				
	4. _____ ;				
	1.5.2. Перечень установленного инженерного оборудования:				
	1. _____ ;				
	2. _____ ;				
	3. _____ ;				
	4. _____ ;				
2	<b>Несущие конструкции</b>				
	2.1. Шахты лифтов				
	2.2. Входные козырьки у подъездов				
	2.3. Отмостки				
3	<b>Сети канализации, всего м</b>				

4	<b>Электрические сети</b>				
5	<b>Электрооборудование</b>				
	5.1. ВРУ				
	5.2. Этажные щитовые				
	5.3. Электроосветительная арматура				
	5.4. Электросчетчики общего учета				
6	<b>Газовые сети, всего м</b>				
	6.1. Запорная арматура				
	6.2. Состояние окраски				
7	<b>Сети отопления, всего м</b>				
	7.1. Задвижки				
	7.2. Вентили				
	7.3. Отводы				
	7.4. Количество хомутов				
	7.5. Элеваторные узлы				
8	<b>Сети ГВС, всего м</b>				
	8.1. Задвижки				
	8.2. Вентили				
	8.3. Отводы				
9	<b>Сети ХВС, всего м</b>				
	9.1. Задвижки				
	9.2. Вентили				
	9.3. Отводы				
10	<b>Крыши, кв.м</b>				
	10.1. Водосточные трубы				
	10.2. Воронки				
	10.3. Парапеты				
11	<b>Вытяжная вентиляция, вентканалы</b>				
12	<b>Фасады</b>				
	12.1. Панели				
	12.2. Межпанельные швы				
	12.3. Цоколь				
13	<b>Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома</b>				
	13.1. Площадь застройки				
	13.2. Асфальт				
	13.3. Газон				
	13.4. Зеленые насаждения:				
	-деревья				
	-кустарники				
	13.5. Элементы благоустройства:				
	-малые архитектурные формы				
	-ограждения				
	-скамейки				
	-столы				

Уполномоченный представитель  
собственников

Управляющая организация



**Расчет стоимости материалов на содержание и ремонт инженерных коммуникаций и  
конструктивных элементов  
многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_  
(на основании технического состояния общего имущества  
многоквартирного дома )**

№ п/п	Наименование материалов	Ед. изм.	Кол-во	Стоимость единицы (руб.)	Всего (руб.)
1					
2					
...					

Итого

Транспортные расходы, %

Всего на период действия договора


**Дефектная ведомость на проведение работ по ремонту инженерных коммуникаций и конструктивных элементов**

Комиссия в составе представителей организаций, оказывающих услуги по управлению и обслуживанию многоквартирных домов и представителей собственников помещений дома № \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ ул. \_\_\_\_\_ произвела осмотр многоквартирного дома и выявила первоочередную необходимость проведения ремонта инженерных коммуникаций и конструктивных элементов с учетом платежеспособности собственников жилья в текущем году в следующем объеме:

№ п/п	Наименование работы	Ед. изм.	Кол-во	Адреса домов
1	2	3	4	5
<b>1. Общестроительные работы</b>				
1				
2				
3				
<b>2. Гидроизоляционные работы</b>				
4				
5				
6				
<b>3. Работы канализационных сетей</b>				
7				
8				
9				
<b>4. Работы на электрических сетях</b>				
<b>5. Работы на сетях отопления</b>				
1				
2				
3				
<b>6. Работы на сетях водоснабжения</b>				
4				
5				
6				

Уполномоченный представитель  
собственников

Управляющая организация



Расчет стоимости материалов для ремонта инженерных коммуникаций и конструктивных элементов многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ (на основании дефектной ведомости) на текущий год

№ п/п	Наименование материалов	Ед. изм.	Кол-во	Стоимость единицы (руб.)	Всего (руб.)
1					
2					
...					

Итого

Транспортные расходы, %

Всего на период действия договора


## Расчет

стоимости содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома со всеми видами благоустройства (с лифтом, мусоропроводом, уборщицей)

№ \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_

(с учетом стоимости нормируемых материалов, спецодежды, инвентаря и других обязательных отчислений)

## 1. Общие сведения об объекте

1	Год постройки	Год	
2	Площадь дворовой территории	кв.м	
3	Площадь газонов	кв.м	
4	Площадь л/кл	кв.м	
5	Общая площадь	кв.м	
6	Объем здания	кв.м	
7	Площадь кровли	кв.м	
8	Площадь чердаков	кв.м	
9	Площадь подвалов	кв.м	
10	Кол-во проживающих	чел.	
11	Кол-во лифтов	шт	

## 2. Плановая стоимость работ

№ п/п	Наименование работ	Годовая стоимость работ (руб.)	Ст-сть на 1 кв.м общ. площади в месяц (руб.)
1.	Благоустройство и санитарная очистка домовладений		
1.1.	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества, в том числе:		
1.1.1	Подметание земельного участка в летний период		
1.1.2	Подметание снега при отсутствии снегопада		
1.1.3	Сдвигка и подметание снега при снегопаде		
1.1.4	Уборка мусора с газона		
1.1.5	Посыпка территории песком во время гололеда		
	Всего		
1.2.	Содержание помещений общего пользования		
1.3.	Содержание мусоропроводов(мусороприемников)		
	Всего		
2.	Содержание и ремонт инженерных коммуникаций и конструктивных элементов		
2.1.	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, проведение технических осмотров		
2.2.	Ремонт систем центрального отопления, ГВС, ХВС, водоотведения,		
	Всего		
3.	Содержание домохозяйства:		
3.1.	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов		



3.2.	Захоронение твердых бытовых отходов		
3.3.	Содержание электротехнического оборудования мест общего пользования		
3.4.	Аварийное обслуживание		
3.5.	Дезинсекция, дератизация		
3.6.	Техническое обслуживание внутридомой системы газоснабжения		
3.7.	Техническое обслуживание вентканалов, дымоходов		
	Всего		
4.	Содержание и ремонт лифтового оборудования		
4.1.	Техническое обслуживание лифтов		
4.2.	Техническое освидетельствование лифтов		
4.3.	Проведение электротехнических работ на 1 лифте		
4.4.	Измерение полного сопротивления петли фаза-нуль на 1 лифте		
4.5.	Страхование лифтов		
4.6.	Экспертиза лифтов		
	Всего		
5.	Управление многоквартирным домом		
6.	Итого		