

ДОГОВОР № 1/2020 управления многоквартирным домом

г. Киров

«*04 марта*» 2020 года

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Киров, **Октябрьский р-н, ул. Советская, д. 61** (именуемые в дальнейшем – Собственник или Собственники), и **Общество с ограниченной ответственностью «ЖилЭксперт»** в лице директора Селюнина Владимира Васильевича действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в целях осуществления деятельности по управлению указанным МКД, на условиях, утвержденных решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 02.04.2020 № 1), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению многоквартирным жилым домом (далее по тексту – «МКД»), по адресу: г. Киров, ул. Советская, д. 61, а Собственник оплачивает услуги Управляющей организации.
- 1.2. Управление МКД включает в себя услуги, состав и перечень которых согласован Сторонами в Приложении №2,3 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания Собственников МКД только по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.
- 1.3. Состав общего имущества собственников МКД (далее по тексту – «общее имущество») и границы ответственности Управляющей организации по содержанию и ремонту общего имущества МКД приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.
- 1.4. Настоящий Договор является смешанным и содержит в себе элементы различных видов договоров. Стороны подтверждают, что оговорили в настоящем Договоре все существенные условия. В случае признания недействительным каких-либо статей или положений Договора, другие его части сохраняют свою силу и являются обязательными для Сторон.

II. ВЗАИМОТНОШЕНИЯ СТОРОН

2.1. Передача общего имущества в управление

- 2.1.1. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего договора с момента внесения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления МКД.
- 2.1.2. В момент передачи МКД в управление Управляющей организации составляется и подписывается Акт технического состояния МКД с участием представителей Управляющей организации, представителей Собственника, передающей стороны (организации, в чьем управлении и/или эксплуатации находился МКД). В Акте описывается имущество, входящее в состав общего имущества МКД, принимаемого в управление Управляющей организацией, его технические и физические характеристики, недостатки, комплектность, повреждения, износ, заключение инженерно-технической службы Управляющей организации о необходимости проведения ремонтных работ, внесения улучшений.
- 2.1.3. На основании Акта технического состояния МКД Управляющая организация может составить:
 - 2.1.3.1. Предложение собственникам помещений на проведение текущего ремонта общего имущества МКД (при необходимости);
 - 2.1.3.2. Предложение собственникам на проведение капитального ремонта МКД;
 - 2.1.3.3. Предложение собственникам на проведение работ по внесению улучшений в общее имущество МКД (в том числе по вопросам повышения энергоэффективности).
- 2.1.4. Помимо Акта технического состояния МКД Управляющая организация получает от передающей стороны (организации, в чьем управлении и/или эксплуатации находился МКД)

документы, перечень которых предусмотрен действующим законодательством РФ. В случае непредставления передающей стороной указанных документов по истечении 3 рабочих дней с момента окончания действия договора управления, Управляющая организация вправе обратиться в суд, прокуратуру, контролирующие органы с заявлением о понуждении организации, в чьем управлении и/или эксплуатации находится МКД, предоставить документацию, указанную в п.2.1.4. настоящего Договора и/или искомым заявлением о возмещении расходов по восстановлению документации.

2.2. Эксплуатация помещений, принадлежащего Собственнику. Использование Собственником общего имущества

2.2.1. Собственник при вселении в приобретенное жилое помещение при начале эксплуатации приобретенного нежилого помещения обязан обратиться в Управляющую компанию и предоставить следующие документы:

2.2.1.1. Копии документов, подтверждающих право собственности на помещение;

2.2.1.2. Копию паспорта/уставных документов.

2.2.2. На основании представленных документов Управляющая организация открывает лицевой счет.

2.2.3. Собственник при эксплуатации и использовании Помещения обязуется выполнять следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения только после получения разрешения в установленном законом порядке;

б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;

в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

г) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;

д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;

е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отопляемых полов;

з) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь ущербба Помещению, Помещениям иных собственников либо общему имуществу МКД;

и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;

к) не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего имущества МКД;

л) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;

м) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик МКД.

2.2.4. Собственник обязуется предоставлять сведения Управляющей организации в течение 5 (пяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;

б) о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);

в) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;

г) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения.

2.2.5. Собственник обязан обеспечить доступ в занимаемое помещение представителей Управляющей организации.

2.2.6. Собственник помещения обязан оплачивать услуги Управляющей организации в полном объеме в порядке и сроки, которые установлены настоящим Договором.

2.3. Управление МКД:

2.3.1. Управляющая организация осуществляет управление МКД в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

2.3.1.1. за счет средств Собственников помещений МКД обеспечивает содержание и ремонт общего имущества МКД в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

2.3.1.2. оказывает услуги управления МКД в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

2.4. Аварийное обслуживание, выполнение заявок

2.4.1. При возникновении неисправности общего имущества МКД в рабочие дни понедельник - четверг с 08:00 до 17:00 часов, в пятницу с 08:00 до 16:00 часов Собственник (члены семьи Собственника, работники Собственника) обязан сообщить об этом в диспетчерскую службу Управляющей организации либо по номеру телефона 8-912-813-14-94, либо путем направления письма по электронной почте gilexreg43@yandex.ru.

При возникновении неисправности общего имущества МКД в рабочие дни понедельник - четверг с 17:00 до 8:00 часов, в пятницу с 16:00 до 8:00 часов Собственник (члены семьи Собственника, работники Собственника) обязан сообщить об этом в диспетчерскую службу аварийной службы по номеру телефона 22-72-64.

2.4.2. При подаче заявки Собственник обязан указать свои данные: Ф.И.О., адрес проживания, предполагаемую или точную причину неисправности.

2.5. Плановые осмотры

2.5.1. Управляющая организация два раза в год производит плановые осмотры инженерного оборудования и конструктивных элементов МКД, относящихся к общему имуществу МКД (Приложение №1 к настоящему договору).

2.5.2. По результатам осмотра составляется Акт планового осмотра, который в целях устранения неисправностей общего имущества является основанием для:

2.5.2.1. корректировки плана работ на текущий год;

2.5.2.2. корректировки платы на содержание и ремонт общего имущества на следующий год;

2.5.2.3. вынесения предложения собственникам о проведении текущего или капитального ремонта.

2.6. Подготовка к сезонной эксплуатации

2.6.1. Подготовка к сезонной эксплуатации заключается в приведении инженерной системы и конструктивных элементов МКД к эксплуатации в летний и зимний период. Документом, подтверждающим надлежащее выполнение обязательств по подготовке к зимнему периоду, является паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях.

2.6.2. При подготовке к зимнему периоду Собственник обязан утеплить двери, окна, при наличии регулирующих вентилях на батареях отопления, производить регулировку интенсивности нагрева приборов, не допускать излишнего проветривания помещений.

III. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Приложениями № 2,3 к настоящему Договору.

3.1.2. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала, следующего за отчетным годом, путем размещения данных в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), на сайте управляющей организации, на информационных стендах подъездов в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.

3.1.3. На основании заявки Собственника направлять своего работника для составления Акта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещению (-ям) Собственника.

3.1.4. Представлять на законных основаниях интересы Собственника и собственников МКД в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору

3.1.5. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественно и своевременно исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) МКД.

3.1.6. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего Помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в Системе, платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, в срок не позднее 10 числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем. В случае если Собственник не получил платежный документ в установленные сроки, он обязан самостоятельно получить его в офисе управляющей компании по адресу г. Киров, ул. Карла Маркса, д. 4/2, каб. 519.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, а также привлечь на договорной основе (определяя по своему усмотрению условия таких договоров) сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.2.2. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.3. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества МКД при проведении Управляющей организацией текущего и аварийного ремонта общего имущества МКД. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.2.4. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений МКД, несущих конструкций МКД в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов МКД и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования за каждый день просрочки выполнения предписания.

3.2.5. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.4. настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.2.6. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационном стендах МКД, на интернет сайте Управляющей организации, а также способами, указанными в п.9.1. настоящего Договора.

3.2.7. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату по настоящему договору, а также иные платежи, установленные по решению ОСС помещений МКД.

3.3.3. В срок с 15 по 20 число каждого месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц.

3.3.4. Не производить переоборудование и перепланировку общего имущества.

3.3.5. Бережно относиться, содержать в чистоте и порядке общее имущество. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также общего имущества. При выявлении факта нанесения ущерба общему имуществу или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

3.3.6. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. В порядке, установленном действующим законодательством, осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.4.2. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и общего имущества в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.4.4. Собственник имеет право в установленном действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении МКД.

IV. СТОИМОСТЬ РАБОТ

4.1. Размер платы за содержание жилого и нежилого помещения определен Сторонами в размере, соответствующем установленному решением общего собрания, либо решением уполномоченного органа местного самоуправления города Кирова для соответствующей категории дома на основании п. 4 ст. 158 Жилищного кодекса РФ, с даты начала действия договора управления.

Размер расходов в составе платы за содержание жилого и нежилого помещения на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется дополнительно в соответствии с положениями жилищного законодательства и решениями общего собрания собственников.

4.2. Размер платы за содержание жилого и нежилого помещения устанавливается решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома на срок, установленный общим собранием, а при отсутствии такого срока - на один год. При отсутствии решения общего собрания собственников размер платы за содержание жилого и нежилого помещения определяется в соответствии с установленным на соответствующий период органом местного самоуправления размером платы за содержание жилого помещения в г. Кирове. Размер платы за оказанные работы и услуги может быть изменен в соответствии с действующим законодательством РФ. Управляющая организация обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата. При принятии решения Собственники обязаны учитывать предложение Управляющей организации об установлении размера платы за содержание жилого и нежилого помещения.

4.3. Плата за содержание и ремонт жилого и нежилого помещения для каждого Собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы из расчета на 1 кв.м. и доли каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения.

4.4. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

4.5. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного Управляющей организацией.

- 4.6. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за отчетным.
- 4.7. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.
- 4.8. Стороны пришли к соглашению о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру площади каждого жилого и нежилого помещения.

У. РЕЗЕРВ НА ПРОВЕДЕНИЕ РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

- 5.1. Плата за текущий ремонт, вносимая собственниками помещений в многоквартирных домах, направляется на формирование резерва на проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
- 5.2. Средства собственников помещений в многоквартирных домах, направленные на формирование резерва, используются исключительно на финансирование проведения текущего ремонта общего имущества многоквартирных домов.

VI. СДАЧА-ПРИЕМКА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И УСЛУГ

- 6.1. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается календарный год.
- 6.2. Не позднее истечения первого квартала, следующего за отчетным периодом, Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений МКД составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества МКД.
- 6.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению МКД в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.
- 6.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений МКД в сроки, указанные в п.6.2 настоящего Договора, осуществляется:
- путем передачи лично Представителю собственников помещений МКД. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающемся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.
 - путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном МКД. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.
- 6.5. Представитель собственников помещений в МКД в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п.6.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений в Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.
- 6.6. В случае, если в срок, указанный в п.6.5 настоящего Договора, Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке.
- 6.7. В случае, если в МКД не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.6.5. и п.6.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

6.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в МКД не требуется.

6.9. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в МКД претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества МКД, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества МКД считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

VII. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон своих обязательств, вытекающих из настоящего Договора, а также виновных действий любой Стороны, виновная Сторона обязана возместить другой Стороне прямые убытки, причиненные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением, а также виновными действиями.

7.2. Ответственность Собственника:

7.2.1. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

7.2.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

7.2.2.1. Все последствия аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника, возникшие по вине Собственника.

7.2.2.2. Загрязнение общего имущества МКД, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

7.2.2.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

7.2.2.4. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника, возлагается в полном объеме на Собственника.

7.3. Ответственность Управляющей организации:

7.3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему договору Собственник вправе требовать соразмерного уменьшения размера стоимости услуг Управляющей организации, а также возмещения ущерба, причиненного неисполнением Управляющей организацией своих обязательств.

7.3.2. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом.

7.3.3. Управляющая организация не несет ответственность за действия Энергоснабжающих организаций (поставщиков коммунальных ресурсов), коммунальные ресурсы которых потребляет Собственник, равно как не несет ответственности за возможный ущерб, который может возникнуть у Собственника в связи с нарушением вышеназванными организациями порядка поставки

коммунального ресурса, в том числе в результате временного прекращения поставки коммунального ресурса и т.д., а также иных обязательств, возложенных на них действующим законодательством РФ.

VIII. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОСТУПА В ПОМЕЩЕНИЕ

8.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;
- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, находящегося в Помещении Собственника;
- не реже 1 раза в 6 (Шесть) месяцев в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг;

- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на общем имуществе, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

8.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

8.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

8.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

8.5. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя заинтересованными лицами.

8.6. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу МКД, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

IX. ЮРИДИЧЕСКИ ЗНАЧИМЫЕ СООБЩЕНИЯ

9.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления Собственнику(ам) помещений (потребителям) простого или заказного письма по адресу нахождения их Помещений в данном МКД;

б) посредством направления телеграммы Собственнику(ам) помещений (потребителям) по адресу нахождения их помещения в данном МКД;

в) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

г) путем размещения сообщения на доске объявлений МКД. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном МКД.

д) путем размещения сообщения в уведомление через личный кабинет Собственника.

9.2. Дата, с которой Собственник(и) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня, следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

9.3. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым

адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

Х. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

10.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе Собственников в случае нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, предупредив управляющую компанию за три месяца до предполагаемой даты расторжения договора. При этом претензионный порядок разрешения разногласий признается Сторонами обязательным.

10.4. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 11.1 настоящего Договора.

10.5. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном пунктом 9.1. настоящего Договора, уведомление о предложении расторжения договора управления в следующих случаях:

1) когда неполное внесение Собственниками платежей по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями. Под таким неполным внесением Собственниками платежей по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 5 (пять) месяцев.

2) когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению МКД не принято соответствующее решение.

10.6. В течение 30 дней Собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения договора управления.

10.7. В случае, если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в МКД возражения на уведомление Управляющей организации о расторжении договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым по согласию сторон.

10.8. Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок направлением Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

10.9. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения МКД.

XI. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий Договор заключен сроком на 1 (один) год. Стороны пришли к соглашению, что действие Договора распространяется на фактические отношения по управлению МКД, возникшие с даты, установленной в пункте 2.1.1. настоящего Договора.

11.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

ХII. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 12.1. Договор составляется в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Экземпляры договора имеют одинаковую юридическую силу.
- 12.2. С момента вступления в силу настоящего Договора, все предстоящие переговоры, условия и договоренности Сторон, касающиеся предмета настоящего Договора, утрачивают силу.
- 12.3. Местом исполнения договора (территориальной подлудностью) является город Киров Кировской области.
- 12.4. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.
- 12.5. Если по результатам исполнения договора управления в соответствии с размещенным в Системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы Управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы по Договору, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению МКД, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию общего имущества в МКД, предусмотренных Договором, указанная разница остается в распоряжении Управляющей организации при условии, что полученная Управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению МКД, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию общего имущества в МКД.
- 12.6. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.

ХIII. ПРИЛОЖЕНИЯ

- К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:
- Приложение №1. Состав общего имущества МКД, передаваемого в управление Управляющей организации.
 - Приложение №2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
 - Приложение №3. Перечень работ по текущему ремонту МКД,
 - Приложение № 4. Реестр подписей собственников.

ХIV. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

Собственники

ООО «Жилэксперт»

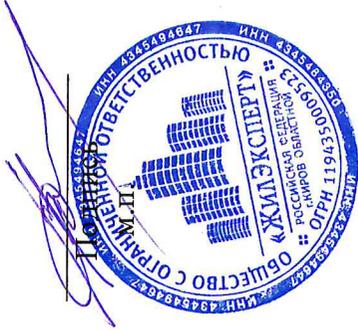
Согласно Реестру подписей собственников

Юридический адрес: 610027, г. Киров, (Приложение № 4).

ул. Карла Маркса, д. 4, корпус 2, оф. 519
Режим работы:
ИНН 4345494647; КПП 434501001
р/с 40702810000009102920
в Отделении АО КБ «Хлынов»
к/с 30101810100000000711
БИК 043304711
ОГРН 1194350009523

Директор

Селонин В. В.
Ф.И.О.



Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и услуг
1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам.	2 раза в год
Устранение выявленных нарушений	По мере необходимости
проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; - поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;	2 раза в год
- при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкции;	При необходимости выполнение временных противоаварийных мероприятий (установка опор, упоров, ограждение опасных зон и др.)
проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;	2 раза в год
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами: проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	2 раза в год
проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и затромбование таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;	2 раза в год
контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	2 раза в год
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов: (в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение).	2 раза в год.
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;	В случае выявления повреждений и нарушений выполнение плана мероприятий при необходимости

<p>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 крупноразмерных блоков;</p> <p>выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;</p> <p>выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, деструктурирующими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;</p>	
<p>4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов (при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ)</p> <p>выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;</p> <p>выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;</p> <p>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 в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;</p> <p>выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;</p> <p>выявление избытки перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;</p> <p>проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);</p>	<p>2 раза в год.</p> <p>В случае выявления повреждений и нарушений выполнения плана мероприятий при необходимости</p>
<p>5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> <p>выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;</p> <p>контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;</p> <p>выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, поврежденных кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальному швам в домах с кирпичными столбами;</p> <p>выявление поражения гнилью, деструктурирующими грибами и жучками-точильщиками, расслоения Дровесины, разрывов волокон Дровесины в домах с</p>	<p>2 раза в год.</p> <p>В случае выявления повреждений и нарушений выполнения плана мероприятий при необходимости</p>

деревянными стойками;	
Контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;	2 раза в год.
выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;	
выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;	В случае выявления повреждений и нарушений выполнение плана мероприятий при необходимости
выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;	
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	
при выявлении нарушений:	При протечках незамедлительно
приводящих к протечкам - незамедлительное их устранение.	
в остальных случаях разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
проверка кровли на отсутствие протечек;	2 раз в год
Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	2 раз в год
выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, крепления элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;	2 раз в год
проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;	2 раз в год
проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;	2 раза в год
контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;	Регулярно в зимний период
осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;	По мере необходимости
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	По мере необходимости, но не реже 2 раз в год от мусора и грязи, от наледи по мере необходимости
проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	По мере необходимости
проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель	Проверка 2 раза в год, восстановление

<p>антикоррозийными защитными красками и составами</p> <p>проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;</p> <p>проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;</p> <p>проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;</p>	<p>- по мере необходимости</p>
<p>8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;</p> <p>выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;</p> <p>выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;</p> <p>выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;</p> <p>выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;</p> <p>проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;</p> <p>проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.</p>	<p>проверка 2 раза в год.</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений выполнение плана по мере необходимости</p>
<p>9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> <p>выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;</p> <p>контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);</p> <p>выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;</p> <p>контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;</p> <p>контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);</p>	<p>см.ниже;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений выполнение плана по мере необходимости</p> <p>2 раза в год.</p> <p>Удаление элементов угрожающих падением при необходимости немедленно, в т.ч. ограждение опасных зон</p> <p>Регулярно</p> <p>2 раза в год</p> <p>2 раза в год. Выполнение работ – по мере необходимости</p> <p>.2 раза в год. Выполнение работ – по мере необходимости</p>
<p>10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</p>	

<p>работ.</p> <p>выявление зыбкости, выплывания, 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;</p> <p>проверка звукоизоляции и огнезащиты;</p>	<p>2 раза в год</p>
<p>11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки.</p> <p>При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.</p>	<p>2 раза в год</p> <p>Удаление элементов штукатурного слоя угрожающих обрушением при необходимости немедленно</p>
<p>12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> <p>проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);</p>	<p>2 раза в год</p>
<p>13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</p> <p>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;</p>	<p>2 раза в год</p>
<p>II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</p>	
<p>14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</p> <p>проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;</p>	<p>1 раз в год</p>
<p>чистка, промывка и дезинфекция грузозачных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;</p> <p>при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;</p>	<p>1 раз в месяц</p> <p>По мере выявления</p>
<p>15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> <p>техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;</p> <p>контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;</p> <p>проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;</p>	<p>1 раз в месяц</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере необходимости</p>
<p>Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шибров и Дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их</p>	<p>По мере необходимости</p>

креплений;		
проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;	По мере необходимости	
контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;	1 раз в месяц	
сезонное открытие и закрытие calorifера со стороны подвода воздуха;	2 раза в год	
контроль состояния и восстановление антикоррозийной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	1 раз в год	
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:		
определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов;	1 раз в год	
устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов);	По мере необходимости	
очистка от сажи дымоходов и труб печей;	1 раз в год	
устранение завалов в дымовых каналах.	По мере необходимости	
17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;	1 раз в месяц	
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода)	Постоянно и при необходимости	
гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;	1 раз в год	
работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;	1 раз в год	
проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.	1 раз в месяц	
незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	Немедленно при выявлении неисправностей	
18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:		
проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	1 раз в месяц	
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода)	Постоянно	
контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	По мере необходимости	
восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	По мере необходимости	

КОНТРОЛЬ состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов	Постоянно
КОНТРОЛЬ состояния и исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	Постоянно
переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	2 раза в год
промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	По мере необходимости
очистка и промывка водонапорных баков;	1 раз в год
проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;	1 раз в месяц
промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
немедлительное принятие мер, при нарушении параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода), к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	Немедленно при выявлении неисправностей
немедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	Немедленно при выявлении неисправности
восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации, восстановление герметичности участков трубопроводов и устранение засоров;	Немедленно при выявлении неисправности
19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:	
испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год
проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);	1 раз в год
удаление воздуха из системы отопления;	По мере необходимости
промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	при выезде из строя электрооборудования и электросетей немедленно их восстановление для подачи электроснабжения
проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановления цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в год
проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	2 раза в год
техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	1 раз в месяц
контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	По мере необходимости
21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:	
организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;	1 раз в 1-3 года
организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности	По мере необходимости

помещений;		
при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.	По мере необходимости немедленно	
22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:		
организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	Ежедневно, круглосуточно	
обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);	По графику	
обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	По графику	
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме		
23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		
сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	1 раз в неделю и по мере необходимости	
влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	1 раз в неделю	
влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, Доводчиков, дверных ручек;	1 раз в год	
мытьё окон;	1 раз в год	
очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов);	по мере необходимости	
проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;	По мере необходимости	
дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.	1 раз в месяц	
24. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:		
очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	По мере необходимости	
сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;	По мере необходимости	
очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	По мере необходимости	
очистка придомовой территории от наледи и льда;	По мере необходимости	
очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	1 раз в день и по мере необходимости	
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	по мере необходимости	
25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:		
подметание и уборка придомовой территории;	по мере необходимости	
очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества	1 раз в день и по мере необходимости	

Многоквартирного дома	
Уборка и выкашивание газонов	по мере необходимости
прочистка ливневой канализации;	по мере необходимости
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямка.	по мере необходимости
26. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов (ТБО, ЖБО, КГМ), в том числе откачке жидких бытовых отходов:	
незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;	
вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;	по мере необходимости
Вывоз крупногабаритного мусора;	
вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории;	по мере необходимости
организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	по мере необходимости
27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противоподымной защиты.	1 раз в год и по мере необходимости
28. Прочие работы, выполняющиеся согласно Постановления №170 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 г. и другими нормативно-правовыми актами по утвержденному заказчиком плану.	по заявке
29. Опиловка аварийных деревьев	по мере необходимости

Собственник

Управляющая организация

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Фундаменты
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2. Стены и фасады
Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.
3. Перекрытия
Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
4. Крыши
Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Оконные и дверные заполнения
Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6. Межквартирные перегородки
Усиление, смена, заделка отдельных участков.
7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей
Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
8. Полы
Замена, восстановление отдельных участков.
9. Печи и очаги
Работы по устранению неисправностей.
10. Внутренняя отделка
Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.
11. Центральное отопление
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домашние котельные.
12. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.
13. Электроснабжение и электротехнические устройства
Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.
14. Вентиляция
Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственнo вентиляторы и их электроприводы.
15. Мусоропроводы
Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.
16. Специальные общедомовые технические устройства
Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.
17. Внешнее благоустройство
Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Собственник

Управляющая организация