

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
многоквартирным жилым домом

г. Барнаул

_____ г.

Собственник квартиры № _____ по адресу: г. Барнаул, ул. Димитрова, дом № 67а

действующая (ий) от себя лично на основании (документ, свидетельство №, серия) Свидетельства о государственной регистрации права _____ от _____ года, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

ООО «Управляющая компания Сервис» в лице директора Батыгиной Тамары Александровны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, заключили договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация принимает на себя функции по управлению жилым многоквартирным домом № 67а по ул. Димитрова, в г. Барнауле с предоставлением услуг в соответствии с разделом 2 настоящего договора для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания дома и придомовой территории в установленных границах, своевременного ремонта общего имущества многоквартирного дома, иных объектов, являющихся общим имуществом дома, решения вопросов владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения указанным имуществом.

1.2. Техническая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, включает в себя: год постройки _____, этажность _____, количество подъездов _____, количество лифтов _____ процент износа _____ %, количество квартир _____, общая площадь дома _____ кв.м., фундамент свайный, материал стен кирпич, кровля шатровая, дом снабжен централизованным холодным и горячим водоснабжением, канализацией, теплоснабжением, электроснабжением.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Принять на обслуживание жилой многоквартирный дом и обеспечить надлежащее техническое содержание и ремонт в соответствии с утвержденными перечнем работ и услуг (Приложение 1). Работы и услуги, не вошедшие в перечень, выполняются и оплачиваются в соответствии с дополнительным соглашением сторон;

2.1.2. Обеспечить Заказчику за плату предоставления коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, энергоснабжение, в соответствии с обязательным соблюдением действующих норм и правил.

2.1.3. Формировать для согласования с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда план, сроки и стоимость проведения текущего ремонта общего имущества, смету планируемых доходов и расходов на текущий финансовый год. Работы по капитальному ремонту планируются и осуществляются на основании дополнительного соглашения за счет средств собственников;

2.1.4. Вести по установленной форме учет выполненных работ по технической эксплуатации объектов, финансовую и бухгалтерскую документацию;

2.1.5. Производить регламентные и при необходимости внеочередные осмотры конструктивных элементов и внутридомового инженерного оборудования дома;

2.1.6. Принимать все необходимые меры для своевременной ликвидации аварий и повреждений в порядке и сроки, установленные стандартами и нормативной документацией;

2.1.7. Предупреждать Заказчика о плановых профилактических перерывах в предоставлении услуг не позднее, чем за 24 часа путем размещения объявления в местах общего пользования, а также в течение трех часов об авариях и сроках ликвидации их последствий;

2.1.8. Производить перерасчет оплаты некачественного предоставления услуг на основании актов и в порядке, определенном Законодательством;

2.1.9. Производить начисление платежей Заказчику за жилищно-коммунальные услуги, выдачу расчетно-платежных документов не позднее 6 числа месяца, следующего за расчетным периодом;

2.1.10. На период длительного (более месяца) отсутствия Заказчика (членов его семьи) по его письменному заявлению не начислять либо произвести перерасчет за следующие виды жилищно-коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и вывоз бытовых отходов, согласно документам, подтверждающим факт отсутствия;

2.1.11. Принимать меры к сохранности жилищного фонда, своевременно устранять утечки, потери и неисправности в системах ресурсоснабжения, способствовать предотвращению самовольного переустройства

либо порчи помещений, общего имущества дома;

2.1.12. Представлять ежегодно не позднее 1 апреля следующего за отчетным годом, отчет общему собранию собственников о выполнении настоящего Договора. Отчет предоставляется в письменной форме и должен содержать информацию о полученных доходах и расходах, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору;

2.1.13. Представлять ежегодно не позднее 15 декабря отчетного года на утверждение общему собранию собственников предложения об объемах услуг и работ по текущему содержанию и ремонту общего имущества дома на очередной год, порядке и размере оплаты за эти работы и услуги;

2.1.14. Рассматривать предложения и обоснованные жалобы Заказчика, принимать меры по устранению недостатков в установленные нормами и правилами эксплуатации жилищного фонда;

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Требовать с Заказчика оплаты выполненных работ по содержанию и ремонту жилищного фонда и коммунальных услуг в соответствии с их объемом и качеством;

2.2.2. Ежемесячно удерживать 10% от фактически полученных доходов за услуги по содержанию и ремонту жилищного фонда в качестве управленческого вознаграждения.

2.2.3. Осуществлять контроль над потреблением коммунальных услуг путем проведения осмотров состояния инженерного оборудования, расположенного в помещении Заказчика;

2.2.4. При невнесении либо несвоевременном внесении собственниками помещений платы за текущее содержание и ремонт общего имущества дома, другие целевые платежи, установленные решением общего собрания собственников, разрушение и (или) порча жилого помещения, общего имущества дома, использование жилого помещения собственниками (членами семьи, нанимателями) не по назначению обращаться в судебные и (или) административные органы;

2.2.5. Самостоятельно, в рамках утвержденного процента управленческого вознаграждения, распределять фонд оплаты труда между работниками в зависимости от фактической результативности их труда и конечного результата деятельности Управляющей компании в целом;

2.2.6. Привлекать внебюджетные инвестиции к реализации программ ресурсосбережения, модернизации и восстановления жилищного фонда.

2.2.7. В интересах собственников передавать в пользование помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме (межквартирные лестничные площадки, технические этажи, несущие и ненесущие конструкции дома и др. объекты, согласно ст. 36 ЖК РФ).

2.3. Заказчик обязан:

2.3.1. Обеспечивать выполнение условий настоящего Договора;

2.3.2. Бережно относиться к общему имуществу жилого дома и использовать его в соответствии с назначением. Не допускать проведения перепланировок и переоборудования помещений и мест общего пользования дома без разрешительных документов, установленных жилищным законодательством.

2.3.3. Обеспечивать надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в его собственности;

2.3.4. Своевременно и в полном объеме в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем производить оплату:

- за содержание и ремонт общего имущества жилого дома в размере, утвержденным общим собранием собственников;
- за коммунальные услуги по тарифам, установленным органом местного самоуправления;

Оплата за услуги по водоснабжению, водоотведению, сбору и вывозу бытовых отходов производится по количеству пользователей этих услуг или по счетчикам, оплата за отопление, содержание и ремонт общего имущества – исходя из общей площади принадлежащего помещения. Работа и услуги, не вошедшие в утвержденный перечень, оплачиваемый за счет платы за текущее содержание и ремонт общего имущества дома, являются дополнительными и оплачиваются Заказчиком по дополнительному соглашению с Управляющей организацией либо иным субъектом, выбранным Заказчиком.

2.3.5. Обеспечить беспрепятственный доступ в принадлежащее помещение работников Управляющей организации для осмотра технического состояния инженерного оборудования помещения, с предварительным уведомлением собственника помещения за три дня до начала работ, исключая аварийные ситуации, когда доступ должен быть обеспечен немедленно;

2.3.6. Сообщать Управляющей организации в течении 10-ти дней об изменении количества потребленных услуг;

2.4. Заказчик имеет право:

2.4.1. Получать услуги установленного качества;

2.4.2. Осуществлять контроль соблюдения Управляющей организацией качества предоставляемых услуг и выполняемых работ;

2.4.3. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации;

2.4.4. Утверждать на общем собрании собственников жилого дома перечень, периодичность, объемы работ и размер платежей по текущему содержанию и ремонту общего имущества дома;

2.4.5. Не производить оплату коммунальных услуг за время перерывов, подтверждающих актами, за исключением перерывов, установленных настоящим Договором;

2.4.6. В случае снижения либо не соответствия качественных характеристик предоставляемых услуг требовать

- от Управляющей организации уменьшения оплаты данных коммунальных услуг;
- Требовать перерасчета оплаты за водоснабжение и водоотведение, вывоз бытового мусора за время отсутствия потребителей этих услуг свыше одного месяца, при наличии документа, подтверждающего сроки отсутствия;
- 2.4.7. Устанавливать в принадлежащее помещение за свой счет приборы учета ресурсов, аттестованные в установленном порядке и своевременно осуществлять их поверку. При этом оплата за коммунальные услуги производится по показаниям этих приборов.
- 2.4.8. Выразить согласие на сбор, хранение и обработку персональных данных на себя и членов семьи. Даю согласие на это Управляющей организации.
- 2.4.9. Определить лицо, которое от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций). Определяю, что указанным лицом будет Управляющая организация.
- 2.4.10. Определить лицо, имеющее право созвать общее собрание собственников многоквартирного жилого дома. Определяю, что указанным лицом будет Управляющая организация.
- 2.5. Заказчику запрещается:
- 2.5.1. Устанавливать, подключать и использовать без письменного разрешения Управляющей организации электрические приборы, суммарная мощность которых превышает технические возможности электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру не предусмотренную проектом данного дома, подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов, осуществлять самовольный разбор воды из системы отопления.

3. Стоимость Договора и порядок расчетов.

- 3.1 Все платежи и расчеты в соответствии с п.п.2.2.2., 2.3.4., разделом 3 настоящего договора начинают исчисляться с момента принятия Заказчиком собственного помещения по акту приема-передачи.
- 3.2 Стоимость Договора складывается из стоимости услуг, предоставляемых непосредственно Управляющей организацией и стоимости услуг, предоставление которых обеспечивает Управляющая организация, заключая для этого договоры с подрядными организациями в соответствии с утвержденным общим собранием перечнем работ и услуг по текущему содержанию и ремонту жилищного фонда .
- 3.3. Источниками средств Управляющей организации являются:
- плата, собираемая с собственников и нанимателей за текущее содержание и ремонт жилья, в размере, установленном общим собранием собственников по предложению Управляющей организации;
 - бюджетные средства на возмещение выпадающих доходов от предоставления населению, проживающему в переданном в управление доме, льгот по оплате ЖКУ и жилищных компенсаций (субсидий) при обеспечении установленных законодательством мер социальной защиты населения;
 - средства, поступающие от аренды общего имущества многоквартирного дома.
- 3.4. Плата Собственника за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:
- плату за управление, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
 - плата за коммунальные услуги;
- 3.5. Расчет за услуги по содержанию и ремонту жилищного фонда производится по цене, утвержденной общим собранием собственников дома;
- 3.6. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества определяется как произведение цены на общую площадь жилого помещения. Цена на 1 кв.м. утверждается решением общего собрания.
- 3.7. Размер вознаграждения Управляющей организации за оказание услуг управления по настоящему договору определяется в размере 10 % от размеры платы, установленной в п.3.6.
- 3.8. Расчет за коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, отопление общего имущества, вывоз бытовых отходов) производится по тарифам, установленным органом местного самоуправления;
- 3.9. Расчет за потребление услуги производится Заказчиком до 10 числа месяца следующего за расчетным наличным или безналичным путем, на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией Заказчику не позднее 6-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 3.10. Заказчику (члену семьи), которому в соответствии с законодательством РФ предоставлена льгота на оплату жилья и коммунальных услуг в виде скидки в оплате, размеры платы, уменьшаются на величину этой скидки.
- 3.11. Заказчику (члену семьи), которому вышеуказанные льготы предоставляются в виде денежной компенсации расходов по оплате жилья и коммунальных услуг уменьшение платы не производится.
- 3.12. Заказчику (члену семьи), которому в соответствии с законодательством РФ субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг предоставляются путем перечисления денежных средств на персонализированные социальные счета в банках, размеры платы уменьшению не подлежат.
- 3.13. При оказании Заказчику услуг (работ) с нарушением качественных характеристик либо не предоставление услуг (работ), выполнение которой в соответствии с настоящим договором Управляющая организация обязана выполнять, производится перерасчет размера подлежащей внесению платы в соответствии с действующим законодательством.

3.14. При оказании Управляющей организацией дополнительных услуг, не входящих в перечень, предусмотренный настоящим договором (Приложение №1), денежные средства, полученные от оказания такого вида услуг, в полном объеме поступают в распоряжение Управляющей организации и используются ею самостоятельно.

4. Ответственность сторон и порядок разрешения споров.

4.1. В случае причинения прямого ущерба общему имуществу дома по вине Заказчика, виновный возмещает причиненный ущерб в полном объеме.

4.2. Управляющая организация не несет ответственности за сохранность общего имущества жилого дома. Ответственность за сохранность общего имущества дома возлагается на собственников квартир.

4.3. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшего не по ее вине.

4.4. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией с превышением предоставленных ей полномочий или с нарушением установленных для нее ограничений, Управляющая организация несет в полном объеме, принадлежащим ей имуществом, за исключением объектов переданного в управление имущества.

4.5. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору они решаются путем переговоров. В случае невозможности разрешения споров по соглашению сторон спор рассматривается в установленном действующим законодательством порядке.

4.6. Все претензии по выполнению условий настоящего договора заявляются сторонами в письменной форме и направляются другой стороне заказным письмом или вручаются лично под расписку.

5. Срок действия договора.

5.1 Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания (или акта приема-передачи квартиры или ввода указанного в п.1.1.1. настоящего договора дома в эксплуатацию) и действует 2 (два) года с даты вступления в силу. Пролонгация договора происходит в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Условия изменения и прекращения договора, прочие условия.

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью.

6.2. По решению общего собрания собственников помещений дома настоящий договор может быть расторгнут досрочно, о чем Управляющая организация должна быть уведомлена за 30 дней в письменной форме.

6.3. Управляющая организация имеет право расторгнуть настоящий договор, за 30 дней предупредив Заказчика о принятом решении.

6.4. При принятии решения одной из сторон о досрочном расторжении договора либо вследствие окончания срока действия настоящего договора Управляющая организация обязана в течение 30 дней осуществлять передачу технической и иной документации представителю, назначенному общим собранием собственников с составлением передаточного акта технического состояния общего имущества дома.

6.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон имеющих одинаковую юридическую силу.

Приложение № 1 - ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ,

7.

Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

ООО «Управляющая компания Сервис»
656054, г. Барнаул, ул. А. Петрова, 196а ,
т. 408-508, 408-466 круглосуточно
ОГРН 1072222000531, БИК: 040173604
ИНН 2222062202, КПП 222201001
Р/счет: 40702810602140144406
в Алтайском банке Сбербанка России (ОАО)
городское отделение 8203/0192 СБ РФ
К/счет: 30101810200000000604

Телефон _____

Т.А.Батыгина

/_____

Перечень 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 ненесущих 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. Устранение выявленных нарушений;

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;

при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;

проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;

определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков;

выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

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, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

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;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

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;

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

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

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;

выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;

контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

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;

выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скальвания;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений 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;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

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;

проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;

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;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

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;

проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

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

проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;

сезонное открытие и закрытие calorifера со стороны подвода воздуха;

контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;

работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

16. 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);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

очистка и промывка водонапорных баков;

проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

17. 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;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования

в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;
проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
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;
контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

19. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

сухая и влажная уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей, пандусов;
влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, половен дверей, доводчиков, дверных ручек;
мытьё окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);
проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

20. 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;
сдвигание свежевывающего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;
очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;
очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

21. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;
очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

22. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, 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;

вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории;

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.

23. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты.

24. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

**Периодичность выполнения работ (услуг)
по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома**

| Наименование видов работ | Периодичность |
|--|-----------------------|
| 1. Текущее содержание общего имущества дома | |
| 1. Осмотр общего имущества | |
| Устранение незначительных неисправностей на внутридомовых системах центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения и канализования, относящихся к общему имуществу: | |
| 1.1 Смена вентилей, уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников, установка ограничителей - дроссельных шайб и др. | По мере необходимости |
| 1.2 Регулировка кранов, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре | По мере необходимости |
| 1.3 Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др. | 1 раз в год |
| 1.4 Прочистка канализационного лежака в подвальных помещениях и технических этажах | 2 раза в год |
| 1.5 Промазка суриковой замазкой свищей и др. | По мере необходимости |
| 1.6 Регулировка и наладка систем центрального отопления | По мере необходимости |
| 1.7 Промывка и опрессовка системы центрального отопления | 1 раз в год |
| 1.8 Удаление с крыш снега и наледи | По мере необходимости |
| 1.9 Очистка кровли от мусора, грязи, листвы | 2 раза в год |
| 1.10 Устранение засоров в наружных сетях канализации | По мере необходимости |
| 2. Освещение помещений общего пользования. Работы и затраты на освещение помещений общего пользования | |
| 2.1 Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп в помещениях общего пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.) | По мере необходимости |
| 2.2 Проверка заземления оболочки электро-кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов | 1 раз в 3 года |
| Итого | |
| 3. Обеспечение в помещениях общего пользования температуры и влажности, установленных законодательством Российской Федерации | |
| 3.1 Проверка исправности канализационных вытяжек | 1 раз в год |
| 3.2 Ремонт и подгонка балконных и других дверей с заменой арматуры в местах общего пользования и вспомогательных помещениях, замена стекол. | По мере необходимости |
| 3.3 Утепление чердачных перекрытий (утепление и закрытие слуховых окон) | 1 раз в год |
| 3.4 Проверка состояния продухов в цоколях зданий | 2 раза в год |
| 3.5 Ремонт и укрепление входных дверей в подъезд | 1 раз в год |
| 3.6 Регулировка и наладка вентиляции | По мере необходимости |
| 3.7 Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции и вентиляционных продухов | 1 раз в год |
| 4. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка | |
| 4.1 Уборка и очистка придомовой территории | 6 раз в неделю |
| 4.2 Посыпка территории песком и соляной смесью в зимнее и осенне-весеннее время по мере необходимости | По мере необходимости |
| 4.3 Уборка вспомогательных помещений (мусороприемных камер) | 5 раз в неделю |
| 4.4 Сбор и вывоз крупногабаритного мусора и снега от зданий придомовой территории | По мере необходимости |
| 4.5 Дератизация, дезинфекция подвалов, мусоропроводов, очистка, вывоз | 4 раза в год |
| 5. Меры пожарной безопасности | |
| 5.1 Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах | 1 раз в год |
| 5.2 Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах, с частичной заменой материалов | 1 раз в год |
| 5.3 Укрепление и прочистка вентиляционных каналов | 1 раз в год |
| 6. Содержание элементов озеленения и благоустройства, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества | |
| 6.1 Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями | 2 раза в месяц |
| 6.2 Завоз песка на детскую площадку | 1 раз в год |
| 6.3 Покраска и восстановление малых архитектурных форм | 1 раз в год |
| 6.4 Консервация поливочных систем | 1 раз в год |

| | |
|---|-----------------------|
| 7. Подготовка к сезонной эксплуатации общего имущества | |
| 7.1 Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период: в том числе | |
| - ремонт, укрепление водосточных труб, колен и воронок, расконсервация и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления | 2 раза в год |
| 7.2 Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период: в том числе | |
| - утепление трубопроводов в подвальных помещениях, укрепление и ремонт парапетных ограждений, ремонт, регулировка и испытание систем отопления, уплотнение сгонов на внутридомовых инженерных сетях, относящихся к общему имуществу, прочистка общедомовой канализации, укрепление трубопроводов на внутридомовых инженерных сетях, относящихся к общему имуществу, мелкий ремонт и изоляция внутридомовых систем отопления | 2 раза в год |
| 8. Работы и услуги по управлению многоквартирным домом | круглосуточно |
| 2. Текущий ремонт общего имущества | |
| 9. Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств (средств противопожарной безопасности и пожаротушения в жилых домах), выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда | По мере необходимости |
| 10. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы | По мере необходимости |
| 11. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, восстановление кирпичной кладки несущих стен | По мере необходимости |
| 12. заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска | По мере необходимости |
| 13. Усиление элементов кровли, устранение неисправностей мягких кровель, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции | По мере необходимости |
| 14. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений окон и дверей в помещениях общего пользования | По мере необходимости |
| 15. Восстановление отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей | По мере необходимости |
| 16. восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования | По мере необходимости |
| 17. Восстановление внутренней отделки стен, потолков, отдельных участков полов в подъездах, технических помещениях, в других помещениях общего пользования в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.) | По мере необходимости |
| 18. восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения (стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на сетях.) | По мере необходимости |
| 19. восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутридомовых инженерных систем отопления (стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях) | По мере необходимости |
| 20. восстановление работоспособности отдельных элементов внутридомовых систем электроснабжения (вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях) | По мере необходимости |
| 21. Восстановление работоспособности вентиляционных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств мусоропроводов | По мере необходимости |
| 22. Ремонт контейнеров-мусоросборников | По мере необходимости |
| 22. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, просевших отмосток, проездов, дорожек, ограждений и оборудования детских, спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и ограждений для контейнеров-мусоросборников в границах территории | По мере необходимости |