ДОГОВОР
управления многоквартирным домом № 35 по ул. Мира

г. Тюмень

01.01.2017 года

ООО «Стрела», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Сальникова Сергея Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

паспорт серия __ __ № _____ выдан: _____,

код подразделения ___ ___, являющийся (-аяся) собственником квартиры № 2 в доме по ул. Мира № 35, именуемый (-ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Исполнителем своими и/или привлеченными силами комплекса работ и услуг, направленных на нормальную эксплуатацию общего имущества собственников помещений многоквартирного дома № 35 по ул. Мира (далее - МКД), предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и оплата их собственником в размере и сроки, установленные настоящим договором.

В состав общего имущества собственников помещений МКД входит:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

1.2. Объем работ и услуг, оказываемых Исполнителем в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, осуществляются в пределах денежных средств, поступающих от собственников помещений МКД в пользу Исполнителя, и включает в себя следующие обязательные работы:

- проведение технических осмотров и мелкого профилактического ремонта инженерных систем ГВС и отопления, ХВС и водоотведения, электроснабжения, иного оборудования, конструктивных элементов, элементов благоустройства, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома;
- подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;
- содержание помещений общего пользования;
- содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома;
- дезинсекция и дератизация;
- управление многоквартирным домом.

1.3. Техническое состояние МКД подтверждается «Актом технического состояния общего имущества жилого дома»

1.4. В целях настоящего договора собственник (наниматель) является лицом ответственным за содержание и ремонт имущества, принадлежащего последнему на праве общей долевой собственности. Исполнитель – либо, оказывающее собственнику (нанимателю) услуги по поддержанию инженерных сетей и иного имущества МКД в рабочем состоянии, путем выполнения комплекса работ и услуг, установленных Приложением № 1 к настоящему договору.

2. Права и обязанности сторон.

2.1. Собственник (наниматель) обязан:

2.1.1. Обеспечить содержание здания, его инженерного оборудования, придомовой территории и элементов благоустройства в соответствии с требованиями действующего законодательства путем своевременной оплаты Исполнителю оказываемых по настоящему договору услуг, бережного отношения к имуществу, соблюдения правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом.

2.1.2. Предоставлять в диспетчерскую службу Исполнителя адреса и телефоны ответственных лиц, обеспечивающих доступ к занимаемым помещениям.

2.1.3. Инициировать и участвовать в проводимых с участием Исполнителя осмотрах общего имущества. Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений)

2.1.4. Не позднее, чем за 10 дней до начала проведения работ письменно уведомлять Исполнителя о проведении любых работ по переустройству (перепланировке, реконструкции) помещения, принадлежащего собственнику.

2.1.5. Содержать занимаемое помещение и его оборудование в полной исправности, производить за свой счет текущий ремонт помещения и находящегося в нем оборудования.

2.1.6. Допускать в занимаемое жилое помещение должностных лиц Исполнителя имеющих право проведения работ на системах электро-тепло-газо-водоснабжения, канализации, для устранения аварий, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией.

2.1.7. Содержать помещение, в том числе помещения, принадлежащие на праве общей долевой собственности, с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

2.1.8. Незамедлительно письменно сообщать Исполнителю об имеющихся повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях, а также других неисправностях общего имущества.

2.1.9. Ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, производить оплату оказанных услуг Исполнителю в соответствии с условиями настоящего договора.

2.1.10. Использовать помещение в соответствии с техническим паспортом по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

2.1.11.Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования помещениями, а также Правила пользования и содержания общего имущества собственников помещений в МКД.

2.1.12. Согласовывать с Исполнителем возможность установки в помещении электробытовых приборов высокой мощности.

2.1.13. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, загромождения и замуровывания общедомовых инженерных сетей, находящихся в помещении без возможности беспрепятственного доступа к ним работников Исполнителя.

2.1.14. При отсутствии собственника (нанимателя) более трех дней подряд предоставлять Исполнителю информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на случай проведения аварийных работ.

2.1.15. Ознакомить всех совместно использующих помещение граждан с условиями настоящего договора.

2.1.16. Письменно информировать Исполнителя о:

- переходе права собственности на помещение третьим лицам;
- изменении технических характеристик квартиры,
- в иных случаях, влекущих за собой необходимость перерасчета платежей за предоставляемые услуги, а также влияющих на осуществление Исполнителем своих обязательств по договору

в срок не позднее трех дней с момента наступления любого из вышеперечисленных событий.

2.2. Исполнитель обязан:

Приступить к выполнению настоящего договора в течение трех дней с даты надлежащего оформления решения, принятого собственниками помещений МКД, о заключении с Исполнителем настоящего договора.

2.2.1.. Надлежащим образом оказывать услуги и выполнять работы предусмотренные Приложением № 1 и Приложением №2 к настоящему договору.

2.2.2. Вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по договору управления многоквартирным домом;

2.2.3. В целях обеспечения контроля за выполнением Исполнителем обязательств по настоящему договору Исполнитель не позднее первого квартала года следующего за отчетным размещает на своем официальном сайте отчет о проделанной работе и произведенных расходах.

2.3. Собственник (наниматель) вправе:

2.3.1. Проверять объемы и качество оказанных услуг и выполненных работ;

2.3.2. Требовать от Исполнителя выполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.

2.3.3. Получать от Исполнителя информацию об объемах услуг и работ, условиях их предоставления. Указанная информация предоставляется собственнику (нанимателю) путем размещения соответствующей информации на информационных стендах по месту нахождения Исполнителя и на официальном сайте в сети «Интернет»;

2.3.4. Определить уполномоченного представителя для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом на общем собрании.

2.3.5. Требовать от Исполнителя устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

2.3.6. Принимать участие в составлении акта о не предоставлении или предоставлении услуг (выполнении работ) ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков.

2.3.7. Принимать решения по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества и определения размера и порядка финансирования работ, подлежащих выполнению.

2.4. Исполнитель вправе:

2.4.1. Принимать участие в общих собраниях собственников.

2.4.2. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

2.4.3. Информировать правоохранительные органы об административных правонарушениях.

2.4.4. Требовать внесения платы за оказанные в рамках исполнения настоящего договора услуги (работы).

2.4.5. Требовать допуск в заранее согласованное с собственником время в занимаемое им жилое (нежилое) помещение работников или представителей Исполнителя (в т.ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время суток.

2.4.6. Требовать от собственника полного возмещения убытков, возникших по вине собственника и (или) членов его семьи, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Исполнителя (в т.ч. работников аварийных служб), а также в случае непредставления доступа к общедомовым инженерным сетям.

2.4.7. Контролировать своевременное внесение собственником (нанимателем) установленных обязательных платежей и взносов и принимать меры по взысканию задолженности по оплате за потребленные услуги (выполненные работы).

3. Собственнику (нанимателю) без оформления в установленном порядке письменного разрешения компетентных органов и Исполнителя ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- проводить переоборудование инженерных сетей и систем;
- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);
- подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;
- совершать действия, приводящие к порче помещений принадлежащих собственнику на праве совместной долевой собственности или конструкций здания.

3. Порядок расчетов

3.1. Оплата услуг (работ) по настоящему договору производится собственником (нанимателем) ежемесячно до 10 числа месяца следующего за расчетным.

3.2. Стоимость услуг по настоящему договору определяется калькуляцией стоимости услуг (работ) (Приложение № 2 к настоящему договору).

В состав платы за жилое (нежилое) помещение включаются:

- плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- плата за капитальный и/или текущий ремонты;

3.3. Размер платы за оказываемые по настоящему договору услуги ежегодно определяется в следующем порядке:

3.3.1. Собственники (наниматели) в срок не позднее 31 января текущего года должны определить на ежегодном общем собрании размер платы на текущий год с учетом предложений Исполнителя, изменения индекса потребительских цен по жилищным услугам в Тюменской области за предыдущий год. Размер платы устанавливается одинаковым для всех Собственников помещений.

3.3.2. В случае, если до 31 января текущего года в адрес Исполнителя не направлена копия протокола общего собрания об установлении платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества, дополнительные работы и услуги на текущий год, Исполнитель устанавливает размер платы в одностороннем порядке исходя из действующего тарифа и индекса потребительских цен по жилищным услугам в Тюменской области за предыдущий год.

Если Собственники предоставят протокол общего собрания, в котором принято решение не изменять тариф, то соответствующий тариф автоматически повышается на индекс потребительских цен по жилищным услугам в Тюменской области за предыдущий год.

Вновь принятый размер платы начинает действовать через месяц после уведомления Собственников об изменении размера платы посредством размещения объявления, одним из следующих способов - на доске объявлений в подъездах многоквартирного жилого дома либо на официальном сайте в сети Интернет.

3.4. В случае принятия собственниками помещений МКД решения о проведении капитального ремонта имущества, стоимость такого ремонта, порядок оплаты работ и объем работ, подлежащих выполнению при проведении капитального ремонта, определяется отдельным договором.

3.5. Неиспользование собственниками, и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы по настоящему договору.

3.6. Работы (услуги), не включенные в настоящий договор, оказываются (выполняются) Исполнителем на основании действующего у Исполнителя прайс-листа. Исполнитель самостоятельно определяет стоимость дополнительных услуг.

3.7. Оплата производится путем внесения наличных денежных средств в кассу Исполнителя или путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя.

4. Ответственность сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. В случае неисполнения собственником (нанимателем) п.п. 2.1.2, 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6, 2.1.8, 2.1.12, 2.1.13, 2.3.4, п. 3 раздела 2 настоящего договора ответственность за неблагоприятные последствия для собственника (нанимателя) и/или третьих лиц несет такой собственник (наниматель).

4.3. Убытки, причиненные Исполнителю в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) условий настоящего договора подлежат возмещению собственником (нанимателем) в полном объеме, сверх суммы неустойки.

4.4. Собственники одной квартиры МКД в рамках исполнения настоящего договора несут перед Исполнителем солидарную ответственность.

5. Порядок разрешения споров.

5.1 Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, разрешаются Сторонами путем переговоров.

5.2. В случае недостижения согласия, спор передается на рассмотрение суда по месту нахождения помещения, принадлежащего собственнику (нанимателю).

6. Заключительные положения

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его утверждения общим собранием собственников помещений МКД и действует в течение 5 (пять) лет.

6.2. Настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 2 месяца до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

6.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой из сторон, оба экземпляра идентичны, имеют одинаковую юридическую силу.

6.4. Расторжение договора не является основанием для собственника в прекращении обязательств по оплате оказанных Исполнителем работ, услуг и понесенных им затрат во время действия настоящего договора.

6.5. Исполнитель вправе отказаться от настоящего договора в одностороннем порядке, уведомив об этом собственников (нанимателей) помещений не менее, чем за 10 дней. Такое уведомление должно быть совершено Исполнителем путем размещения соответствующей информации на информационных стендах подъездов МКД и/или на официальном сайте.

6.6. При заключении настоящего договора собственник (наниматель) обязан предоставить Исполнителю копию паспорта, копию документа, подтверждающего право собственности, копию технического паспорта на занимаемое помещение.

6.7. Подписание настоящего договора собственником (нанимателем) свидетельствует о предоставлении последним Исполнителю права сбора, хранения, обработки персональных данных собственника (нанимателя).

6.8. Все приложения к настоящему договору являются неотъемлемой его частью.

Приложение № 1. Калькуляция стоимости услуг (работ).

Приложение № 2 Перечень работ (услуг) по содержанию общего имущества МКД.

Адреса и реквизиты сторон

Исполнитель:	Собственник:
ООО «Стрела» Адрес: 625008, г. Тюмень, ул. Революции, 82 ИНН/КПП 7203315337/720301001 р/с 40702810945100030560 в ПАО АКБ «АВАНГАРД» г. Москва к/с 30101810000000000201 БИК 044525201 _____ С.Е. Сальников	Паспорт: серия _____ № _____ выдан: _____ _____ _____ код подразделения _____ зарегистрирован (а): _____ _____ _____

Приложение № 1
к договору управления
многоквартирным домом № 35 по ул. Мира

Калькуляция платы за содержание и ремонт
общего имущества Собственников жилого (нежилого) помещения
ул. Мира, дом 35 на 2017 год

№ п/п	Виды услуг	Стоимость услуг (единица измерения) в месяц
1	Содержание общего имущества жилого дома в т.ч. текущий ремонт, техническое обслуживание, аварийно - ремонтное обслуживание, санитарное содержание	**10,86 (руб.кв.м.)**
2	Содержание и благоустройство придомовой территории	**3,40 (руб.кв.м.)**
3	Управление жилым фондом	**2,87 (руб.кв.м.)**
4	Техническое обслуживание автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома	**0,72 (руб.кв.м.)**
5	Вывоз ТБО и КГМ	**1,62 (руб.кв.м.)**
	Дополнительные услуги.	
1	Сервисное обслуживание прибора учета тепловой энергии	**0,70 (руб.кв.м.)**
2	Паспортный стол	**0,29 (руб.кв.м.)**
3	Расчетно-кассовое обслуживание	**60,92 (за лицевой счет)**

Приложение №2
к договору управления
многоквартирным домом № 35 по ул. Мира

Перечень работ (услуг) по содержанию общего имущества МКД

1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов:

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам.

проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными 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.

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений

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

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

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 крупноразмерных 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;

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

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;

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

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

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

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;

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

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

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

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;

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 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)

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;

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;

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.

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.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов,

проверка состояния внутренней отделки.

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

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

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).

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

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 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.

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;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

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.

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

техническое обслуживание 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.

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

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;

влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;

мытье 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,

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности 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.

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.

незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;

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.

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, противодымной защиты.

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

4. Перечень предоставляемых коммунальных услуг

1. **Холодное водоснабжение** – круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах.

2. **Горячее водоснабжение** – круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах.

3. **Водоотведение** – отвод бытовых стоков из жилого помещения.

4. **Электроснабжение** – круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах.

5. **Газоснабжение** – круглосуточное обеспечение потребителя газом надлежащего качества, подаваемым в необходимых объемах.

6. **Отопление** – поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, надлежащего температурного режима круглосуточно.

Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из фактических объемов потребления, определенных с использованием показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с применением тарифов, установленных в соответствии с требованиями законодательства РФ органами государственной власти РФ, органами местного самоуправления.

Разница в объемах потребления коммунальных услуг, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между всеми собственниками в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ.

5. Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием:

- На системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);
- На системах отопления – отсекающая арматура (первый вентиль), а в ее отсутствие - первое резьбовое соединение от стояка отопления по направлению к отопительному прибору;
- На системах канализации – плоскость раструба тройника;
- На электрооборудовании – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети, электросети нежилого помещения;
- По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры (нежилого помещения), оконные заполнения, являющиеся частью квартиры (нежилого помещения) и входная дверь в квартиру (нежилое помещение, являющееся частью квартиры (нежилого помещения) или в отгороженный тамбур.