

Приложение № 5 к протоколу № 1/2018 от 08.08.2018 года
общего собрания собственников помещений многоквартирного дома

**Договор
управления многоквартирным домом**

г. Владимир

" ____ " _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Новый дом», в лице генерального директора Виноградова Максима Викторовича, действующего на основании Устава и лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 22.02.2018 г. № 235, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», и собственники многоквартирного жилого дома по адресу г. Владимир, ул. Новгородская, д. 36, в лице председателя Совета дома _____, действующего на основании _____, именуемые в дальнейшем «Собственники», и именуемые вместе «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие сведения.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме расположенном по адресу **г. Владимир, ул. Новгородская, д.36**. Протокол № ____ от _____ года. Техническая документация на дом хранится у «Управляющей организации».

1.2 В жилых помещениях Собственников установлены индивидуальные, общий (квартирный), комнатный прибор учёта: газопотребления, водосчетчики (холодной, горячей воды), электрической энергии.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются действующим законодательством РФ и иными нормативными актами, принятыми в установленном Законом порядке.

2. Предмет и цель договора.

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника или лиц, пользующихся его помещением (далее – «Собственник»), обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивает предоставление коммунальных услуг Собственнику.

2.2. Цель договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, в том числе, обеспечение санитарно-эпидемиологического благополучия населения, пожарную безопасность, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в МКД, обеспечение эффективного пользования указанным имуществом в интересах всех Собственников помещений, а также предоставление услуг по управлению, направленных на обеспечение сохранности общего имущества МКД и на предоставление установленного уровня качества услуг по содержанию, работ по текущему ремонту общего имущества МКД и коммунальных услуг, в пределах поступивших денежных средств.

2.3. Состав общего имущества МКД и границы ответственности определяются действующим законодательством РФ и техническим паспортом на МКД.

2.4. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения – выходная плоскость первой отсекающей арматуры в квартире (вентиль, кран и т.п.); на системе канализации - плоскость раструба тройника на центральном стояке канализации в квартире; по электрооборудованию – входные клеммы индивидуальных приборов учета; по строительным конструкциям – внутренняя плоскость стен, оконные, балконные и дверные заполнения, ответвление от стояков к обогревающим элементам.

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Управлять МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ.

Оказывать собственнику услуги и выполнять работы, предусмотренные перечнем услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, согласно постановлению Правительства РФ от 03.04.2013 года №290 применительно к указанному в договоре многоквартирному дому, а также обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в необходимых ему объемах, путем поддержания в исправном состоянии соответствующих инженерных коммуникаций и заключения при возникновении предусмотренных законодательством оснований договоров с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

Перечень, а также периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества может быть изменен по решению собственников помещений в многоквартирном доме с установлением размера платы по каждому виду работ с учетом предложений управляющей организации. Запрещается исключать из перечня работы (услуги), которые являются обязательными.

3.1.2. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственнику (-ам) помещений в многоквартирном доме и пользующимся этим помещением лицам в виде холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления в течение отопительного периода, электроснабжения, газоснабжения.

3.1.3. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД.

3.1.4. Производить начисление и сбор платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД. Производить начисление платежей за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством РФ если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников.

3.1.5. Вести учет доходов и расходов по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного

дома, в том числе средств, полученных от государственных и иных организаций в виде субсидий, пожертвований, а также иных доходов, полученных от эффективного управления общим имуществом МКД. Осуществлять сбор платежей на содержание и ремонт общего имущества МКД с Собственников жилых и нежилых помещений и с пользователей помещений по договорам аренды нежилых помещений, либо занимающих нежилые помещения на иных законных основаниях; также иных доходов, полученных от эффективного управления общим имуществом МКД.

3.1.6. Вести и хранить техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию по многоквартирному дому.

3.1.7. Не позднее 5 (пятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем, предоставлять квитанции, на основании которых будут производиться: плата за содержание и ремонт общего имущества МКД, плата за коммунальные услуги с расшифровкой видов услуг с учетом показаний индивидуальных приборов учета.

3.1.8. По письменному требованию Собственника предоставлять ему информацию и документы, связанные с исполнением настоящего Договора, предоставлять финансовые отчеты с актами выполненных работ по статьям «Содержание» и «Текущий ремонт» по итогам годовой балансовой отчетности.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления, заявки и жалобы Собственников на качество предоставления услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту МКД, по устранению неисправностей и аварий и принимать соответствующие меры в установленные действующим законодательством сроки.

3.1.10. Посредством размещения информации в общедоступных местах не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до момента представления платежных документов, уведомлять Собственников об изменении тарифа на коммунальные услуги, размера платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения. В случае если Собственник решением собрания не определил стоимость содержания 1кв.м. жилой/нежилой площади, её размер принимается в соответствии с тарифами, установленными органами местного самоуправления. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения ежегодно индексируется на уровне предельно-допустимого роста цен на тарифы жилищно-коммунального хозяйства по Владимирской области.

3.1.11. В течение первого квартала текущего года предоставлять Собственникам помещений МКД отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год, путем размещения на сайте организации.

3.1.12. Проводить комиссионные обследования жилых и нежилых помещений по письменному или устному заявлению Собственника не позднее 7 календарных дней с составлением соответствующих актов (в случае нарушения их права на получение качественных услуг). Вести журналы учета обращений жителей по фактам выявленных дефектов и неполадок.

3.1.13. Производить взыскание задолженности во внесудебном и судебном порядке, за неисполнение условий настоящего Договора Собственниками помещений, а также предъявлять долговые требования к государственным, муниципальным и иным организациям.

3.1.14. Обеспечить свободный доступ Собственников к полной и достоверной информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности (в части исполнения Управляющей организацией Договоров управления МКД), о выполняемых работах и услугах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, порядке и об условиях их предоставления, о стоимости данных услуг и работ, а также о фактически потребляемых объемах коммунальных услуг и их тарифах.

3.1.15. Использовать финансовые средства, поступающие по статьям «Содержание» и «Текущий ремонт» в интересах данного дома, все работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, предусмотренные Договором, производить в рамках собранных денежных средств, а также от иных доходов, полученных от использования общего имущества МКД.

3.1.16. Произвести перерасчет размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, коммунальных услуг, в случае оказания коммунальных услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту объекта ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную нормативными актами продолжительность.

3.1.17. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений на платежных документах, информационных досках в подъездах дома.

3.1.18. При необходимости, выносить на обсуждение Совета дома предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.19. По требованию Собственника производить разъяснения по начислению платы за содержание и ремонт помещения с указанием документов, подтверждающих правильность начисления платы, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.20. На основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или имуществу Собственника.

3.1.21. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и содержания многоквартирного дома в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома.

3.1.22. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан по паспортно-визовому учёту.

3.1.23. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг Собственнику, если иное не предусмотрено Законом или решением общего собрания собственников МКД.

3.1.24. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственнику.

3.1.25. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить Собственнику по его требованию в течение 3(трех) рабочих

дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

3.1.26. Принимать от Собственника или членов его семьи показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных Собственником или членами его семьи сведений об их показаниях. В случаях, если функция по начислению за коммунальные услуги передана третьим лицам показания индивидуальных приборов учёта передаёт непосредственно организации, производящей начисления за коммунальные услуги (ресурсоснабжающая организация).

3.1.27. Уведомлять Собственников путем указания на информационных стендах о:

а) сроках и порядке снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и передачи сведений о показаниях Управляющему, либо в силу п. 3.1.26 настоящего Договора ресурсоснабжающей организации;

б) последствиях недопуска Собственником представителей Управляющей организации, ресурсоснабжающей организации в согласованные дату и время в занимаемое Собственником жилое или нежилое помещение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее предоставленных Собственником или членами его семьи сведений о показаниях приборов учета;

в) последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, расположенного в жилом или в нежилом помещении Собственника, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

3.1.28. Принимать в порядке и сроки, которые установлены действующим законодательством РФ, сообщения Собственника о факте предоставления коммунальных услуг, услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника.

3.1.29. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество предоставления коммунальных услуг, услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту МКД, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения.

3.1.30. При поступлении жалобы (заявления, обращения, требования и претензии) от Собственника об обнаружении запаха газа в помещениях либо на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы, а в случае обнаружения утечки газа обеспечить безопасность людей и принять меры по ликвидации обнаруженной утечки.

3.1.31. Информировать Собственника в порядке и сроки, которые установлены действующим законодательством РФ, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

3.1.32. Информировать Собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 7 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.33. Согласовать с Собственником устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

а) дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

б) номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 2 рабочих дней со дня получения уведомления;

в) должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

3.1.34. Предоставлять Собственнику (путем указания в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, а также размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (жилой дом или комплекс жилых домов), а также на досках объявлений, расположенных в помещении Управляющего в месте, доступном для всех Собственников) следующую информацию:

а) сведения об Управляющем - наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, сведения о лицензии на осуществления предпринимательской деятельности, режим работы, адрес сайта Управляющего в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых Управляющий в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязан размещать информацию об Управляющем, фамилия, имя и отчество руководителя;

б) адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы Управляющего;

в) размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;

г) порядок и форма оплаты коммунальных услуг;

д) показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг;

е) сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд;

3.1.35. Обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе

по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия Собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание и ремонт жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением;

3.1.36. Не создавать препятствий Собственнику в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений;

3.1.37. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. На основании решения общего собрания собственников помещений и (или) Совета дома и, исходя из технического состояния многоквартирного дома, а также, объема полученных денежных средств, определять порядок и способ выполнения работ по управлению МКД, его содержанию и ремонту. Направить имеющиеся денежные средства на выполнение первоочередных жизненно-важных для МКД мероприятий.

3.2.2. Заключать с ресурсоснабжающими организациями гражданско-правовые договоры на поставку коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг Собственнику и членам его семьи.

3.2.3. Заключать гражданско-правовые договоры с третьими лицами, связанные с выполнением работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, в соответствии с решениями общего собрания Собственников помещений МКД или Совета дома в целях эффективного пользования общего имущества МКД в интересах всех Собственников помещений.

3.2.4. Предоставлять предложения Совету дома на рассмотрение и принятие решения общим собранием Собственников помещений МКД:

- по коммерческому использованию нежилых помещений, подвалов и иного имущества, а также земельного участка, входящих в состав общего имущества МКД с последующим использованием денежных средств на содержание многоквартирного дома;

- иные предложения принятие решений, по которым находится в компетенции общего собрания собственников помещений МКД.

3.2.5. Требовать от Собственника (-ов) своевременного внесения платы за жилое/нежилое помещение и предоставляемые коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.6. Взыскивать ущерб с Собственников, причинивших вред общему имуществу МКД.

3.2.7. Осуществлять проверку поданных Собственниками и арендаторами показаний индивидуальных приборов учета по потреблению коммунальных услуг, в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.8. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Собственником жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством РФ, подачу потребителю коммунальных ресурсов;

3.2.10. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

а) для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;

б) для доставки платежных документов Собственникам;

в) для начисления платы за содержание и текущий ремонт, коммунальные услуги, и подготовки доставки платежных документов Собственникам.

3.2.11. Оказывать организационную помощь и содействие в проведении Общего собрания Собственников МКД.

3.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, производить оплату за предыдущий месяц за содержание и текущий ремонт жилого (нежилого) помещения и предоставленные коммунальные услуги в соответствии с начислениями Управляющей организации согласно предоставленным счет-квитанциям.

3.3.2. Уведомлять Управляющую организацию в десятидневный срок с момента наступления соответствующего события об изменении условий или режима использования жилого помещения (в том числе изменении количества проживающих и др.) и необходимости соответствующего перерасчета платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения и коммунальные услуги; сообщать об изменении доли в праве общей собственности, переходе права собственности на жилое (нежилое) помещение, предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя, контактные телефоны, в том числе на случай возникновения аварийных ситуаций и своевременного их устранения.

3.3.3. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение представителям Управляющей после предварительного уведомления для технического осмотра общего имущества многоквартирного дома, обслуживания и проведения необходимых профилактических и ремонтных работ общего имущества многоквартирного дома, и для ликвидации аварий на инженерных сетях, являющихся общим имуществом МКД. В случае, если Собственник препятствует доступу представителя Управляющей организации для ликвидации аварии или иным образом уклоняется от исполнения требований Управляющей организации о предоставлении доступа к общему имуществу МКД, или его местонахождение не известно, Управляющий, в целях ликвидации последствий аварии, оставляет за собой право ограничить предоставление соответствующей коммунальной услуги до момента обеспечения доступа к месту аварии.

3.3.4. Незамедлительно сообщать Управляющей организации об обнаружении неисправности инженерных сетей,

оборудования, приборов учета МКД, снижении параметров качества коммунальных услуг. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, коллективных, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них (письменно, устно, по телефону) непосредственно Управляющему и (или) в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможностей – принимать все доступные меры по их устранению.

3.3.5. Поддерживать общее имущество в исправном состоянии, использовать его по назначению, соблюдать предусмотренные действующим законодательством РФ санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования и нормы.

3.3.6. Соблюдать Правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями многоквартирного дома, установленные действующим законодательством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних помещениях.

3.3.7. При отсутствии жильцов в жилом помещении на срок более суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, газоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы.

3.3.8. Не производить переустройство, перепланировку помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законодательством порядке.

3.3.9. Соблюдать нормы потребления электроэнергии согласно разрешенной мощности энергоснабжающей организации. Для увеличения норм потребления электрической энергии согласовывать ее объем с энергоснабжающей организацией в установленном Законом порядке с обязательным письменным уведомлением Управляющего.

3.3.10. При наличии индивидуальных приборов учета, установленных в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, и принятых Управляющей организацией в установленном порядке, ежемесячно, самостоятельно подавать Управляющей организации данные по потреблению коммунальных услуг. При нарушении сроков подачи данных по показаниям индивидуальных приборов учета более чем на 10 (десять) дней, либо выхода из строя счетчиков Управляющая организация производит начисление платы за коммунальные услуги по среднемесячным показателям.

3.3.11. При временном не использовании помещений в многоквартирном доме для проживания граждан более суток сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещения в случае аварийной ситуации.

3.3.12. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу жилого дома, без согласования с Управляющей организацией;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, либо создающих препятствия в доступе к общему имуществу дома, а в случае, если это может привести к убыткам Управляющей организации, то и к порче жилых и нежилых помещений.

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) содержать в чистоте унитазы, раковины, умывальники; не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры; не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты; не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы; не допускать утечек через водоразборную арматуру; не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализации; немедленно сообщать в обслуживающую организацию обо всех неисправностях системы водопровода и канализации; оберегать санитарные приборы и открыто проложенные приборы трубопроводов от ударов, механических нагрузок; оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, красить полиэтиленовые трубы; кухни, туалеты и ванные комнаты дополнительно вентилировать путем устройства притока воздуха через щели (2-3 см) в нижней части дверей.

3.3.13. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей организации, либо в ресурсоснабжающую организацию не позднее 26-го числа текущего месяца.

3.3.14. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку;

3.3.15. Обеспечивать доступ для проведения проверок, установленных за счет Собственника коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

3.3.16. Допускать представителей Управляющей организации, или ресурсоснабжающей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником или членами его семьи сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, указанном в Правилах предоставления коммунальных услуг, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

3.3.17. Собственники жилых/нежилых помещений в МКД несут бремя расходов на содержание общего имущества в указанном доме.

3.3.18. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. На своевременное и качественное выполнение работ и услуг по содержанию многоквартирного дома, выполнение работ по текущему ремонту МКД в пределах поступивших денежных средств, а также на незамедлительное устранение аварий и неисправностей.

3.4.2. Участвовать в принятии решений об использовании общего имущества, изменении режима пользования и повышении уровня благоустройства лично, либо через Совет дома.

3.4.3. Производить сверку с Управляющей организацией расчетов платежей за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения и коммунальные услуги Собственника на основании показаний общедомовых приборов учета.

3.4.4. Контролировать деятельность Управляющей организации по управлению МКД и требовать от Управляющей организации в сроки, установленные законодательством, предоставлять в письменной форме информацию, связанную с исполнением настоящего Договора.

3.4.5. Требовать в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг перерасчета размера оплаты отдельных видов услуг, рассчитанных исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия Собственника и членов его семьи, при условии предоставления подтверждающих документов, соответствующих требованиям действующего законодательства РФ.

3.4.6. Осуществлять контроль использования и сохранности общего имущества МКД.

3.4.7. Вносить предложения по изменению настоящего договора. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства дома и устранения недостатков деятельности Управляющего.

3.4.8. Участвовать в проведении обследований и проверок санитарного и технического состояния общего имущества МКД.

3.4.9. Рассматривать предложения Управляющей организации по вопросам управления домом, содержания, улучшения состояния многоквартирного дома.

3.4.10. Пользоваться льготами, получать компенсации (субсидии) по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

3.4.11. Требовать от Управляющей организации представления отчета о выполнении договора управления до 01 апреля текущего года за предыдущий год.

3.4.12. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.13. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Собственником за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Управляющим Собственнику неустоек (штрафов, пеней).

3.4.14. Получать от Управляющей организации информацию, которую он обязан предоставить Собственнику в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

3.4.15. Требовать от представителя Управляющей организации документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение Собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных Собственником и членами его семьи сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в Правилах предоставления коммунальных услуг и договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг (наряд, приказ, задание Управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.16. Принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.

3.3.17. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг и порядок ее внесения.

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы, вносимой Собственниками за содержание общего имущества дома и текущий ремонт МКД. Все денежные средства, собранные, в том числе, и за коммунальные услуги, имеют целевое назначение и отражаются Управляющей организацией на едином счете МКД в соответствии с принципом подомового учета.

4.2. Размер платы за оказание услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД устанавливается в соответствии с решением общего собрания собственников помещений МКД, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения размер платы устанавливается в соответствии с постановлением органов местного самоуправления.

4.3. Размер месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения на момент заключения настоящего договора составляет 18,50 (восемнадцать рублей 50 копеек) за 1 кв.м. общей площади занимаемого помещения.

4.4. Расчет размера платы за коммунальные услуги производится в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.5. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается в соответствии с тарифами ресурсоснабжающих организаций. В случае если в жилом (нежилом) помещении МКД установлены индивидуальные приборы учета потребления той или иной услуги, начисление платы за данные услуги осуществляется на основании показаний индивидуальных приборов учета при передаче счетчиков на коммерческий учет (опломбировка); в случае, если отсутствуют общедомовые приборы учета тепла и воды, начисления производятся по нормативу потребления, установленному в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.7. Плата за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, плата за коммунальные услуги ежемесячно вносятся Собственником до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, на основании расчетов, по извещениям, предоставленным Управляющей организацией Собственникам жилых/нежилых помещений МКД.

4.8. Изменение размера платы за горячее и холодное водоснабжение, водоотведение за период временного отсутствия потребителей осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.9. Если многоквартирный дом оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, то размер платы за коммунальную услугу по отоплению, предоставленную Собственнику в жилом или нежилом помещении, подлежит 1 раз в год корректировке, которая составляет разницу между суммарно начисленной платой в год по нормативам потребления и объёмом, потреблённым по общедомовому прибору учёта тепловой энергии, приведённая на 1 кв.м. жилой/нежилой площади.

4.10. Собственник вправе при наличии договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенного с Управляющей организацией вносить плату за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, которая продает коммунальный ресурс Собственнику, либо через указанных такой ресурсоснабжающей организацией платежных агентов или банковских платежных агентов в том случае, когда решение о переходе на такой способ расчетов и о дате перехода принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. В этом случае Управляющая организация обязана в срок не позднее 5 рабочих дней со дня принятия указанного решения предоставить ресурсоснабжающей организации информацию о принятом решении.

Внесение Собственником платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию рассматривается как выполнение обязательства по внесению платы за соответствующий вид коммунальной услуги перед Управляющей организацией. При этом Управляющий отвечает за надлежащее предоставление коммунальных услуг Собственнику и не вправе препятствовать Собственнику в осуществлении платежа непосредственно ресурсоснабжающей организации либо действующему по ее поручению платежному агенту или банковскому платежному агенту.

4.11. Собственник вправе по своему выбору:

а) оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты;

б) поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору, содержащему положения о предоставлении коммунальных услуг;

в) вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги;

г) осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

4.12. Не использование помещений, при временном отсутствии Собственника, не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

4.13. Оплата Собственником оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей организацией счета (счет-квитанция - для физических лиц, счет-фактура и акт выполненных работ - для юридических лиц). В выставяемом Управляющей организацией указываются: оказанная услуга, объём оказанной услуги, размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника за предыдущие периоды (для физических лиц), сумма пени. Форма платежного документа определяется Управляющей организацией.

4.14. Изменение перечня работ и услуг, а так же их объём устанавливается решением общего собрания собственников помещений МКД. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объём работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственников рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе жилого дома.

4.15. Капитальный ремонт общего имущества в жилом доме проводится в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут материальную ответственность в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет материальную ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее 3 (трех) календарных дней со дня наступления вышеуказанных обстоятельств.

5.3. В случае нарушения Собственником положений об оплате за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющая организация имеет право:

- письменно уведомить Собственника о необходимости погашения образовавшейся задолженности;
- приостановить предоставление коммунальных услуг в соответствии с Правилами;
- взыскивать задолженность за содержание и текущий ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в досудебном и (или) судебном порядке;
- начислить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.4. В случае, использования не по назначению денежных средств за коммерческое использование нежилых помещений, подвалов, чердаков и иного имущества, а также земельного участка, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, Управляющий обязан полностью вернуть собственникам незаконно-полученный доход и возместить причиненный ущерб в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника, а также лицам, проживающим с ним, вследствие недостатка выполненной работы (услуги) в полном объеме, в порядке и размере, определенных действующим законодательством РФ.

5.6. При не предоставлении полной и достоверной информации об оказываемых услугах, Управляющая организация несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.7. Управляющая организация вправе, после письменного предупреждения, приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких жилищно-коммунальных услуг в случае неполной их оплаты Собственником.

5.8. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющий после проверки и составления соответствующего документа по результатам проверки, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

5.9. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.10. В случае если Собственник преднамеренно не допустил в свое помещение работников Управляющей организацией для проведения работ, либо ликвидации аварии, а так же неисполнение п. 3.3.11 повлекшее несвоевременное принятие мер по ликвидации аварийной ситуации Управляющей организации, Управляющая организация составляет о данном факте акт, на основании которого определяется сметная стоимость восстановительных работ. Собственник или лица, пользующиеся его помещением в многоквартирном доме, обязаны возместить понесенные Управляющим, либо третьими лицами ущерб и убытки.

5.11. В случаях нарушения качества предоставления услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также причинения вреда имуществу Собственника или общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а также по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется акт причинения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией, Собственником своей вины в возникновении нарушения, акт может не составляться.

5.12. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если представитель Управляющей организации, Собственника либо подрядной организации не прибыл для установки факта нарушения, составление акта производится без его участия.

5.13. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; имя, фамилия, должность членов комиссии, характер нарушения, причины и последствия; описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) поврежденного имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6. Особые условия

6.1. Все споры, вытекающие из Договора или в ходе его исполнения, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющим.

6.3. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора должны предъявляться сторонами в письменной форме. К претензии должны быть приложены документы, являющиеся основанием и доказательством выдвигаемых требований (протоколы осмотра, акты, платежные документы и т.д.), составленные с участием представителей сторон, а в некоторых случаях, с привлечением государственных контролирующих органов, экспертной организации. Соблюдение сторонами настоящего Договора претензионного порядка обязательны.

6.4. Собственник и Управляющий формируют все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

6.5. При установке в МКД общедомовых приборов учета за счет средств Управляющей организации, затраты, понесенные на установку и обслуживание указанного в настоящем пункте оборудования, компенсируются Собственниками данного МКД пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику жилого (нежилого) помещения.

6.6. МКД может управляться только одной Управляющей организацией. Исходя из этого, для каждого дома, даже если одна Управляющая организация управляет группой близлежащих однородных домов, должен заключаться самостоятельный Договор управления.

6.7. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

6.8. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, из них три экземпляра Управляющей организации, один для Собственника, все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Управляющий имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся Собственнику за его счет.

7. Форс-мажор

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно стихийное бедствие, военные действия всех видов, и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор заключен сроком на 1 (один) год, вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами. Управляющий обязан приступить к выполнению настоящего Договора управления МКД с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением договора управления таким домом.

8.2. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ. Заключение договора управления с другой управляющей организацией в период действия настоящего Договора не допускается, заключенный договор с другой управляющей организацией считается ничтожным.

8.3. Договор также считается расторгнутым с Собственником, с момента предоставления подтверждающих документов о прекращении права собственности.

8.4. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящим Договором считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.5. В случае досрочного расторжения Договора Управляющая организация вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственниками указанных расходов.

Приложения к договору:

№1. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования.

№2. Перечень работ, необходимых 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

Реквизиты и подписи сторон:

Собственник

Представитель собственников

ФИО _____

Зарегистрирован по адресу: _____

Паспорт _____ выдан _____

код подразделения: _____

Председатель Совета дома

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью

«Новый дом»

Юридический адрес: 600005, г. Владимир, ул. Александра

Матросова, д. 28, пом. 4.

Почтовый адрес: 600026, г. Владимир, ул. Новгородская, д. 36

р/счет 40702810510000007027

Владимирское отделение № 8611 ПАО Сбербанк г. Владимир

к/с 3010181000000000602, БИК 041708602

Генеральный директор

ООО «Новый дом»

М.В. Виноградов

Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования.

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждение системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
СТЕНЫ	
Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций жилого дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
Нарушение связи наружной облицовки и других архитектурных элементов со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Неплотность в газоходах	1 сутки
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла, сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время/в летнее время	1 сутки 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечка в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 час.
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток

Собственник
Председатель Совета дома

Управляющая организация:
Генеральный директор
ООО «Новый дом»

М.В. Виноградов

Перечень работ, необходимых 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

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 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;

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 зыбкости 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 стен 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 скалывания;

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 дренажного 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 и дымоудаления многоквартирных домов:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, 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;

контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

сезонное открытие и закрытие калорифера 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.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности 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.

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

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

21. Работы по содержанию помещений, входящих в состав 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;

мытьё окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов);

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

22. 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 свежесвалившегося 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.

23. 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 приемка.

24. Работы по обеспечению вывоза, в том числе откачке, жидких бытовых отходов:

содержание сооружений и оборудования, используемых для накопления жидких бытовых отходов в многоквартирных домах, не подключенных к централизованной системе водоотведения;

вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;

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

25. Работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов:

организация и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок;

26. 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.

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

28. Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.

29. Работы и услуги, предусмотренные [разделами I и II](#) настоящего перечня, которые могут повлиять на обеспечение условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома, выполняются с учетом обеспечения такого доступа.

Собственник

Председатель Совета дома

Управляющая организация:

Генеральный директор
ООО «Новый дом»

М.В. Виноградов