

ДОГОВОР № 13/3
управления многоквартирным домом по адресу:
70 лет Октября д.13 корп.3

г. Омск

01 апреля 2015 г.

Собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Омск, ул. 70 лет Октября, дом № 13, корп. № 3 (далее – МКД), именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице уполномоченного собственника – _____, действующего в интересах и по поручению собственников на основании решения общего собрания, оформленного Протоколом № 3 от 30 марта 2015 года, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «ЖКО «ПОЛЁТ» в лице директора Рзаева Э.Г., действующего на основании «Устава», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые совместно в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. На основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 13 корп. 3 по ул. 70 лет Октября от 30 марта 2015 года, проведенного в форме заочного голосования, «Собственники» помещений и долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, - Приложение № 1) передают, а «Управляющая организация» принимает полномочия по управлению многоквартирным домом в целях обеспечения:

- благоприятных, комфортных и безопасных условий проживания граждан;
- надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- «Собственников» и иных лиц, пользующихся помещениями, жилищно-коммунальными услугами;
- реализации вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. «Собственники» передают, а «Управляющая организация» принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Омск, ул. 70 лет Октября, дом № 13, корп. № 3, а именно:

2.1.1. Предоставление пользователям помещений коммунальных услуг: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение, в том числе выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и иных необходимых для достижения целей настоящего договора организаций, а также заключение с ними договоров в интересах «Собственников», осуществление надзора и контроля за соблюдением этими организациями условий договора.

2.1.2. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества и помещений в многоквартирном доме (Периодичность и виды работ (услуг) по управлению, содержанию и текущему ремонту определен в Приложении № 2), а в случае принятия «Собственниками» соответствующего решения - выполнение работ по капитальному ремонту в порядке и на условиях, определенных дополнительным соглашением к настоящему договору. Условия и порядок проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома определяются решением общего собрания собственников с учётом выбранного способа формирования фонда капитального ремонта.

На момент подписания договора «Сторонами» Перечень и периодичность работ и услуг являются исчерпывающими. Изменение Перечня работ и услуг, периодичность их выполнения, стоимость и структура оплаты, изменение размера платы за содержание и текущий ремонт находятся в исключительной компетенции общего собрания собственников и вступает в силу по согласованию «Сторон» с момента утверждения новой редакции Приложения № 2.

2.1.3. Вступление в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом и помещениями в многоквартирном доме от имени и в интересах «Собственников». Передача общего имущества третьим лицам осуществляются только при соответствующем решении общего собрания «Собственников», либо по согласованию с Советом дома. Поступление и накопление денежных средств от передачи общего имущества третьим лицам осуществляются на расчётном счёте МКД, распоряжение средствами определяется решением общего собрания «Собственников».

2.1.4. Представление интересов «Собственников» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных и надзорных органах по согласованию с Советом МКД.

2.1.5. Начисление, сбор и перерасчет платежей для «Собственников» за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.1.6. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств со стороны третьих лиц по вопросам содержания и текущего ремонта МКД, принятие необходимых мер к устранению выявленных нарушений.

2.1.7. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников», принятие в интересах «Собственников» необходимых мер по возмещению этого ущерба.

2.1.8. Подготовка предложений по проведению дополнительных работ и услуг по управлению и содержанию дома, расчет расходов на их проведение, созыв в этих целях общего собрания «Собственников», заключение дополнительных соглашений к настоящему договору.

2.1.9. Подготовка экономических расчетов (смет) и обоснований по планируемым работам и услугам, касающихся содержания и текущего ремонта общего имущества.

2.1.10. Проверка технического состояния общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.11. Принятие по акту передачи и хранения технической документации на многоквартирный дом и иных, связанных с управлением домом, документов.

2.1.12. Прием и рассмотрение обращений, жалоб «Собственников» на действия (бездействия) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, на качество предоставляемых услуг.

2.1.13. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

2.1.14. Открытие и ведение отдельного расчётного счёта на МКД, реестра собственников и индивидуальных лицевых счетов каждого собственника.

2.1.15. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.

2.1.16. Обеспечение и соблюдение общих правил проживания в многоквартирном доме.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. «Управляющая организация» обязана:

3.1.1. Предоставить «Собственникам» и пользователям помещений коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг при условии встречного исполнения ресурсоснабжающими организациями своих обязательств по поставке коммунального ресурса, отвечающего параметрам качества по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

3.1.2. Предоставить услуги и выполнение работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества «Собственников» в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также

другими нормативными актами, устанавливающими параметры качества (стандарт) оказания данных услуг, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, указанных в частях 1 - 1.2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.1.3. Открыть и вести отдельный расчётный счёт МКД, расположенного по адресу: г. Омск, ул. 70 лет Октября, дом № 13, корп. № 3, для поступления платежей от «Собственников» за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества дома, для поступления денежных средств в качестве оплаты третьими лицами за пользование переданным установленным порядком общего имущества, а также для поступления иных платежей в рамках исполнения настоящего договора. Отдельный расчётный счёт МКД открыть не позднее 3-х месяцев с даты подписания настоящего Договора, о чём с указанием реквизитов уведомить установленным порядком «Собственников».

3.1.4. Открытие и ведение индивидуальных лицевых счетов каждого «Собственника», ведение реестра всех «Собственников» с указанием типа помещения (жилое/нежилое), площади помещений, количества проживающих граждан и количества комнат в жилых помещениях.

3.1.5. Вести финансовый и бухгалтерский учет, в том числе начисление, сбор и перерасчет платежей «Собственников» за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества «Собственников», оказываемые коммунальные и прочие услуги.

3.1.6. Вести расчеты с «Собственниками» жилых помещений за оказываемые услуги с учетом предоставления им льгот в соответствии с действующим законодательством.

3.1.7. При необходимости и по решению «Собственников» организовывать подготовку силами сторонних организаций сметы и технической документации по ремонтным и эксплуатационным работам, иным видам деятельности, в т.ч. не предусмотренным настоящим договором.

3.1.8. Вести учет выполненных работ по обслуживанию, содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории. Акты выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме руководителем «Управляющей организации» либо уполномоченным им лицом подписываются ежемесячно, о чём установленным порядком информируются «Собственники».

3.1.9. Принимать меры по взысканию задолженности за неуплату за жилищно-коммунальные услуги.

3.1.10. Обеспечивать регистрацию и учет договоров аренды, соглашений о совладении и прочих хозяйственных договоров в отношении помещений и иного общего имущества многоквартирного дома. Срок хранения – 5 лет.

3.1.11. Осуществлять паспортно-регистрационный учет «Собственников» помещений за дополнительную плату согласно расценкам, утвержденным «Управляющей организацией», как разновидность дополнительных услуг.

3.1.12. Организовать работу по выдаче «Собственнику(ам)» помещения необходимых справок в пределах своих полномочий.

3.1.13. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания и оперативное прибытие аварийной службы для устранения аварий на системах санитарно-технического, инженерного и иного оборудования дома.

3.1.14. Информировать «Собственников» и пользователей помещений:

- о сроках предстоящего планового отключения электроэнергии, инженерных сетей (водоснабжение, отопление) - не позднее, чем за 1 сутки до отключения, а также об авариях на инженерных сетях и сроках их ликвидации – незамедлительно;

- об изменении размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги - не позднее, чем за 30 дней до даты их введения;

- о подрядных организациях, привлекаемых «Управляющей организацией» к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также сметной стоимости работ - не позднее 3-х дней с момента начала работ;

- о порядке установки индивидуальных приборов учета количества потребляемых коммунальных услуг, а так же о других условиях предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора – в текущем режиме.

Информирование осуществляется путем вывешивания объявления в подъездах и на информационных стендах многоквартирного дома и в сети Интернет на сайте «Управляющей организации».

3.1.15. Принимать меры, в т.ч. с привлечением «Собственников» или Совета МКД, по активированию и устранению снижения качества или отсутствия предоставления коммунальных услуг. В случаях, когда нарушения договорных обязательств произошли по вине «Управляющей организации», устранить их в течение 3 (трех) дней.

В случае не выполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, производить перерасчёт в сторону уменьшения размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в следующем месяце.

3.1.16. Не допускать при исполнении условий Договора использование объектов многоквартирного дома в каких-либо целях, могущих привести к любому виду ущерба или противоречащих требованиям действующего законодательства.

3.1.17. В случае выполнения непредусмотренных договором работ производить их при условии платы по дополнительному соглашению «Сторон».

3.1.18. Рассматривать заявления «Собственников», пользователей помещений, либо действующего от их имени Совета дома в течение 10 рабочих дней и запросы, касающиеся предоставления услуг по содержанию и ремонту помещений и коммунальных услуг, в т.ч. по раскрытию информации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731, - в 20-дневный срок. Давать по ним официальные письменные ответы и размещать информацию о запросах (заявлениях) и ответах на них в подъездах и на информационных стендах многоквартирного дома и в сети Интернет на сайте «Управляющей организации» с указанием принятых мер.

3.1.19. В течение 10 рабочих дней рассматривать обращения «Собственников» и пользователей помещений, связанных с согласованием установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг, и реконструкцию сантехнического оборудования.

3.1.20. Представлять в течение 3 месяцев с момента завершения отчетного года «Собственникам» ежегодный Отчет о выполнении настоящего Договора, в том числе отчет о проделанных работах, объемах платежей и расходовании поступивших на счёт МКД за содержание и текущий ремонт, а также от аренды и иных договоров использования общего имущества, денежных средств за прошедший отчетный период. Объём поступивших платежей раскрывается по форме и содержанию в соответствии с нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления, устанавливающими тарифы на содержание и ремонт МКД на отчётный период, с детализацией по каждому установленному сбору. Подтверждающие расходы документальные материалы представляются «Собственникам», либо Совету дома по отдельным запросам и хранятся 5 лет.

Вместе с тем, Отчёт «Управляющей организации» должен содержать информацию:

а) о соответствии в течение отчетного периода перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества требованиям жилищного законодательства и техническим регламентам;

б) о видах и характеристиках фактически выполненных работ и (или) оказанных услуг по Договору управления с указанием даты выполнения таких работ (оказания услуг);

в) о случаях нарушения условий Договора управления в течение отчетного периода (число и даты нарушений, количество связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);

г) о видах коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного периода «Управляющей организацией»;

д) о произведенных расчетах с организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения);

е) о случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, в том числе по вине «Управляющей организации» (число нарушений, даты нарушений, число связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);

ж) о рассмотрении поступивших от «Собственников» обращений (предложений, заявлений и жалоб) с указанием количества и даты поступления соответствующих обращений, сведения о принятых «Управляющей организацией» мерах по устранению (учету) указанных в них предложений, заявлений и жалоб - с указанием даты принятия соответствующего решения и реализации мер по их устранению (учету), а также данные о числе выявленных по результатам рассмотрения обращений «Собственников» фактов причинения ущерба общему имуществу действиями (бездействием) «Управляющей организации» и сведения о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества;

з) об использовании средств из резервов, предназначенных на проведение ремонтных (в том числе непредвиденных) работ с указанием сроков, видов, объемов и стоимости произведенных работ, а также случаев превышения стоимости таких работ над суммами созданных резервов (в случае формирования соответствующих резервов);

и) об изменениях перечня работ, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечня работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в соответствии с порядком, установленным условиями Договора управления с указанием количества, даты и содержания соответствующих изменений;

к) о суммах, полученных «Управляющей организацией» по заключенным от имени «Собственников» договорам об использовании общего имущества в многоквартирном доме (в том числе договоров аренды общего имущества, на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), направлении расходования таких сумм;

л) о результатах сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе показаний приборов учета, количества проживающих в жилых помещениях, площади помещений;

м) о суммах, начисленных и поступивших в отчетном периоде взносов на капитальный ремонт, размер фонда капитального ремонта на дату составления отчета, а также о суммах, использованных в отчетном периоде средств фонда капитального ремонта по назначениям (в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете регионального оператора);

н) о взысканиях, штрафах, и иных санкциях к «Управляющей организации» со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора, а также судебных исках, в которых истцом или ответчиком выступает «Управляющая организация».

Отчет размещается в подъездах и на информационных стендах многоквартирного дома и в сети Интернет на сайте «Управляющей организации».

3.1.21. Осуществлять информационное взаимодействие с «Собственниками», в том числе обеспечить доступность сведений о режиме работы аварийно-диспетчерской службы и подразделений «Управляющей организации», списке ответственных за содержание МКД лиц (сотрудников) и руководителей, их контактной информации, а также данных о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля.

Ежегодно до 30 декабря текущего года представлять для общего доступа План благоустройства придомовой территории, ремонта и иных мероприятий по содержанию МКД на следующий год, предварительно согласованный с Советом дома. Обеспечение

режима доступности к информации осуществляется через сеть Интернет, информационные стенды и другими способами.

3.1.22. Обеспечить хранение и актуализацию технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов и внесения в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии многоквартирного дома в соответствии с результатами проводимых осмотров состояния многоквартирного дома, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг;

3.1.23. Соблюдать режим защиты персональных данных Собственников с учетом положений Федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.2006 г.

3.2. «Управляющая организация» имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения «Собственниками» своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.2. Привлекать к выполнению работ по настоящему Договору подрядные организации на принципах законности, открытости и конкуренции с учетом рекомендаций «Собственников», либо Совета дома.

3.2.3. Оказывать дополнительные платные услуги «Собственникам» и пользователям помещений, не предусмотренные Приложением № 2.

3.2.4. Осуществлять самостоятельный отбор и прием на работу обслуживающего персонала в соответствии с функциями по управлению, определенными настоящим Договором, а также в соответствии с трудовым законодательством РФ.

3.2.5. Требовать от «Собственников» оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором. В установленном законом порядке взыскивать сумму неплательщиков и пеней за несвоевременную оплату услуг.

3.2.6. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине «Собственников».

3.2.7. Требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное с «Собственниками» время работников «Управляющей организации», а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, электро-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время суток.

3.2.8. Отказать в выдаче справок, и иных документов, а равно и любых пояснений и разъяснений лицам, имеющим задолженность перед «Управляющей организацией» за содержание жилья и (или) коммунальные услуги в размере 10 000 рублей и более.

3.2.9. Предлагать и обеспечивать (в случае выраженного согласия) «Собственникам» помещений в МКД (уполномоченным представителям, Совету МКД) участие в сдаче-приемке результатов работ (услуг) подрядных организаций и (или) организаций оказывающих услуги по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.10. На основании решения общего собрания заключать договоры с физическими и юридическими лицами на использование общего имущества (транзит коммуникаций, установка оборудования и рекламных конструкций и т.п.) многоквартирного дома. После уплаты налогов, предусмотренных действующим законодательством, доходы от указанной деятельности распределяются в процентном соотношении, установленным в решении общего собрания порядком.

3.3. «Собственник(и)» обязан(ы):

3.3.1. Выполнять решения общих собраний «Собственников».

3.3.2. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничения использования, установленных ЖК РФ.

3.3.3. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом многоквартирного дома и коммунальными услугами, в частности, Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг, утверждённые действующим законодательством.

3.3.4. Содержать и поддерживать принадлежащее им помещение, санитарно-техническое и электрическое оборудование внутри помещений в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, производить за свой счет ремонт внутри собственных помещений, соблюдать права и законные интересы других «Собственников», технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома.

Собственники помещений должны обеспечивать доступность к общему имуществу (инженерному оборудованию), расположенному в помещении при проведении ежегодных плановых и аварийных осмотров общего имущества. В иных случаях, все риски, связанные с причинением вреда имуществу «Собственника», иных «Собственников», третьих лиц, в результате аварийных и иных нештатных ситуаций несет «Собственник», не обеспечивавший доступ к инженерному оборудованию, относящемуся к общему имуществу в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

3.3.5. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.3.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях «Управляющей организации».

3.3.7. Соблюдать права и законные интересы соседей.

3.3.8. Согласовывать в порядке, установленном «Управляющей организацией», установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

3.3.9. Своевременно вносить плату за содержание, ремонт общего имущества и коммунальные услуги.

3.3.10. В случае если помещение «Собственника(ов)» оборудованы приборами учета потребления коммунальных услуг:

- обеспечивать доступ к приборам учета работникам «Управляющей организации» и обслуживающих подрядных организаций, с момента вступления в действие настоящего договора - для опломбирования и снятия первичных показаний, и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям;

- нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний;

- вести учет потребляемых коммунальных услуг;

- при выходе из строя прибора учета немедленно сообщить «Управляющей организации», а также сделать отметку в платежном и учетном документах;

3.3.11. Извещать «Управляющую организацию»:

- об изменении числа проживающих - в течение 10 дней с момента соответствующего изменения, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, прибывших для временного проживания на срок свыше 90 дней;

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия «Собственника(ов)» и пользователей помещений, на случай проведения аварийных работ;

- о предстоящих переустройстве и перепланировке помещений.

3.3.12. Обеспечивать доступ в помещения работникам «Управляющей организации» и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для проведения плановых осмотров основных конструктивных элементов

многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

3.3.13. Переустройство и перепланировку помещений производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

3.3.14. Не производить без письменного разрешения «Управляющей организации»:

- установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин, не предназначенных для использования в домашних условиях, дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры;

- подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта и не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормам;

- нарушение существующей схемы поставки и учета коммунальных услуг.

3.3.15. Нести эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри принадлежащих им помещений.

3.4. «Собственник(и)» имеют право:

3.4.1. Самостоятельно, без согласования с другими «Собственниками» и «Управляющей организацией» владеть, пользоваться и распоряжаться своими помещениями в соответствии с их назначением и пределами их использования, установленными жилищным законодательством.

3.4.2. В порядке п. 7.1, ст. 155 ЖК РФ принять решение о внесении платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающие организации.

3.4.3. Предоставлять помещения в пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

3.4.4. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством.

3.4.5. Обращаться в «Управляющую организацию» для ознакомления со всеми документами, связанными с управлением их многоквартирным домом, получать копии указанных документов и официальные справки «Управляющей организации» с учетом положения п. 3.2.8. настоящего Договора.

3.4.6. Получить в «Управляющей организации» персональный экземпляр настоящего Договора, имеющий равную юридическую силу.

3.4.7. Формировать фонды для непредвиденных неотложных работ за счет целевых средств, которые аккумулируются «Управляющей организацией» на расчетном счете МКД и учитываются отдельно от средств, поступающих в рамках текущих платежей по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

3.4.8. Инициировать проведение общего собрания собственников и вносить предложения о внесении изменений в «Периодичность и виды работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества», в порядок оплаты работ и услуг по управлению многоквартирным домом, по иным вопросам управления многоквартирным домом.

3.4.9. Контролировать самостоятельно, либо посредством реализации полномочий Совета МКД, выполнение «Управляющей организацией» ее обязательств по договору управления, включая:

а) получение от «Управляющей организации» информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества многоквартирного дома;

б) участие в осмотрах общего имущества многоквартирного дома, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

в) личное присутствие уполномоченного лица и (или) «Собственников» во время выполнения работ (оказания услуг) «Управляющей организации» или путем использования

средств видеонаблюдения, ознакомления с актами технического состояния многоквартирного дома и, при необходимости, подписания таких актов.

3.4.10. Регистрировать факты нарушения условий настоящего Договора управления посредством составления актов о соответствующем нарушении в произвольной форме, заверенных, помимо собственной, подписями иных «Собственников», либо представителей Совета МКД.

4. РАЗМЕР ПЛАТЫ (ЦЕНА ДОГОВОРА) ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ.

4.1. На момент заключения Договора цена включает в себя:

а) плату за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома равной экономически обоснованному размеру платы, определенному органом местного самоуправления г. Омска на соответствующий календарный год для муниципального жилого фонда с учётом благоустройства многоквартирного дома.

Размер платы может быть отличным от размера платы, утверждаемой органом местного самоуправления, при условии принятия соответствующего решения общего собрания собственников и экономической обоснованности с учётом предложений или мнений «Управляющей организации». Размер платы должен отвечать принципу соблюдения баланса интересов «Собственников» и «Управляющей организации». Утверждаемый общим собранием собственников размер платы должен отвечать требованиям соразмерности с перечнем видов работ (услуг) и объемом, обеспечивать надлежащее содержание общего имущества МКД с учетом требований Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290, Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 и иных нормативных актов.

Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества подлежит перерасчёту в сторону уменьшения на основании задокументированного установленным порядком «Собственником» либо Советом дома, территориальными органами государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля факта нарушения условий настоящего Договора управления «Управляющей организацией» пропорционально объёму невыполненных работ и не предоставленных услуг;

б) платежи за коммунальные услуги, размер которых определяется исходя из показаний приборов учёта, либо, при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном действующим законодательством порядке. При изменении тарифов на услуги «Стороны» руководствуются положениями п. 4.6. настоящего договора.

4.2. Оплата производится на основании квитанции, способами рекомендованными «Управляющей организацией» с учетом интересов и удобства «Собственников». Обязанность по внесению платы возникает у «Собственника(ов)» с момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме, или после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи - для лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома).

4.3. До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления.

4.4. Ошибки и искажения, допущенные при снятии показаний или оплате, учитываются «Управляющей организацией» по мере их выявления, путем перерасчета за последний расчетный период со дня предыдущей проверки, но не более срока исковой давности.

4.5. При выходе из строя прибора учета потребления коммунальных услуг оплата производится по утвержденным нормативам, но не ниже среднемесячного фактического потребления данной услуги за предыдущий период (12 месяцев).

4.6. При изменении по решению органов местного самоуправления или по решению органов по тарифному регулированию в период действия настоящего договора тарифов или платы за содержание и ремонт общего имущества дома, за коммунальные услуги заключения дополнительного соглашения «Сторон» о внесении соответствующих изменений в договор не требуется. При расчетах за услуги по содержанию и ремонту общего имущества и за коммунальные услуги будут применяться новые тарифы и плата с даты введения их в действие.

4.7. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору:

- плата вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем;

- при временном отсутствии «Собственника(ов)» или иных проживающих в помещении граждан, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ;

- «Собственник(и)» и пользователи помещений, имеющие право на льготы и субсидии, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, исходя из размера платы, рассчитанной с учетом льгот.

4.8. Не использование «Собственником» помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения «Собственника» полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.9. При оплате «Собственником(ми)» и пользователями помещений ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, «Управляющая организация» участвует в расчетах, порядок и ведение которых установлен настоящим договором и договорами, заключаемыми «Управляющей организацией» с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

4.10. «Собственник(и)» несут ответственность за своевременность платежей пользователей помещений.

4.11. При принятии «Собственником(ками)» помещений решения о проведении отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме стоимость соответствующих работ, утвержденная на общем собрании собственников, включается в цену договора на период выполнения таких работ.

4.12. Услуги «Управляющей организации», оказываемые «Собственнику(ам)» и не предусмотренные настоящим договором, должны выполняться за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности «Сторон».

4.13. В случае принятия решения «Собственниками» о внесении платы за коммунальные услуги в порядке п. 7.1. ст. 155 ЖК РФ «Управляющая организация» не вправе осуществлять расчеты с «Собственниками» за потребленные ресурсы.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут материальную, административную и иную ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

5.2. «Стороны» не несут ответственности по своим обязательствам, если в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение, а также в случае взаимного признания иных обстоятельств в качестве форс-мажора.

5.3. В случае установления факта проживания без оформленной в соответствии с действующим законодательством регистрации иного количества проживающих, отличного от заявленного, и невнесения за них платы за оказанные услуги, «Управляющая организация» вправе взыскать с «Собственника(ов)» указанных жилых помещений плату, не дополученную по настоящему договору.

5.4. «Собственник(и)» жилых помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц «Управляющей организацией» или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед «Управляющей организацией» и третьими лицами.

5.5. За отказ, а равно за уклонение «Управляющей организации» раскрыть информацию по вопросам управления МКД в соответствии и в порядке положений постановления Правительства РФ от 23.09.2010 № 731, п.10 и п.10.1 ст.161 ЖК РФ «Управляющая организация» несёт административную ответственность по ст. 7.23.1 КоАП РФ и, по решению общего собрания собственников, материальную ответственность в размере одного МРОТ, зачисляемого на расчётный счёт МКД.

5.6. За просрочку представления ежегодного отчета и сокрытие запрашиваемых «Собственниками» в отчёте сведений, а равно за нарушение предусмотренных настоящим Договором сроков рассмотрения обращений «Собственников» «Управляющая организация» несёт материальную ответственность в виде уменьшения стоимости платы за управление МКД на 10 % за каждый день просрочки предоставления запрашиваемой информации из расчёта общей площади обратившихся за сведениями «Собственника (ов)».

5.7. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана незамедлительно в письменной форме уведомить другую «Сторону» о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

5.8. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает «Стороны» от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор заключается сроком на 3 года и вступает в силу с момента его подписания.

6.2. Если ни одна из «Сторон» за 1 месяц до окончания срока действия Договора не заявит в письменном виде о его прекращении, Договор считается продленным на 1 год на прежних условиях.

6.3. Договор может быть расторгнут досрочно:

- по соглашению «Сторон»;
- в одностороннем порядке на основании решения общего собрания «Собственников» по причине нарушения «Управляющей организацией» условий Договора, о чём «Управляющая организация» уведомляется не позднее 3-х дней с момента подписания протокола общего собрания;

- на основании решения суда;
- по инициативе «Управляющей организации», в случае если имеется задолженность «Собственников» перед «Управляющей организацией» более 51 % от суммы месячного начисления по жилым и нежилым помещениям дома в течение 6-ти месяцев. О появлении первой месячной задолженности более 51 % «Управляющая организация» уведомляет Совет МКД и установленным порядком информирует «Собственников»;

- по инициативе «Управляющей организации» в порядке ст. 450 ГК РФ с официальным уведомлением «Собственников» и Совета дома не позднее 3-х дней с момента принятия решения об окончании деятельности по управлению МКД.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. В случае пользования жилыми помещениями лицами, не являющимися «Собственниками», а являющимися арендаторами, временными жильцами, иными категориями граждан, к данным лицам применяются положения настоящего Договора, определяющие обязанности «Собственников». При этом гражданско-правовую и иные

виды ответственности за действия и (или) бездействия, указанных в настоящем пункте лиц, несет «Собственник» помещения.

7.2. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между «Сторонами» в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обстоятельства, которые могли быть приняты или сделаны «Сторонами», будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

7.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех «Собственников».

7.4. Все дополнения и изменения к настоящему Договору оформляются «Сторонами» дополнительными соглашениями в письменной форме, являющимися неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.5. Настоящий договор составлен на 12 (двенадцати) листах в двух экземплярах, по одному для каждой «Стороны» Договора. Каждый «Собственник» МКД вправе получить в «Управляющей организации» персональный экземпляр настоящего Договора с подписями и реквизитами «Собственника» и «Управляющей организации», имеющий равную юридическую силу.

7.6. Споры и разногласия, возникающие между «Собственником(и)» и «Управляющей организацией» в процессе реализации настоящего Договора, решаются путём переговоров. При не достижении соглашения сторон спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.7. В случае прекращения у «Собственника(ов)» права собственности или иного вещного права на помещение в многоквартирном доме, настоящий Договор в отношении прежнего «Собственника(ов)» такого помещения считается прекращенным, за исключением случаев, когда ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме. У нового «Собственника(ов)» возникает обязанность присоединиться к настоящему договору путем его подписания.

7.8. В части, не урегулированной настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

7.9. Неотъемлемой частью настоящего договора являются приложения:

- Приложение № 1 – «Состав общего имущества «Собственников помещений в МКД» (Технический паспорт МКД);

- Приложение № 2 – «Периодичность и виды работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества» (согласно Перечню, утверждённому постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, Правилам предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 и Стандартам управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416);

- Приложение № 3 – «Акт границы ответственности».

Не позднее 2-х месяцев с даты подписания Договора «Управляющая организация» с участием Совета МКД обязана подготовить Приложение № 4 – «Характеристика и техническое состояние общего имущества МКД» на дату комиссионного освидетельствования общего имущества многоквартирного дома.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

«Управляющая организация»

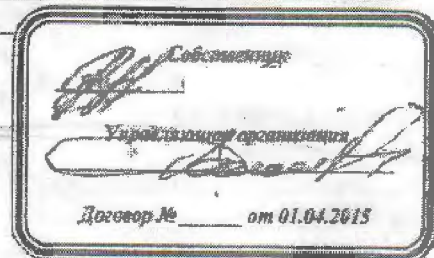


Должность _____
Имя _____
Фамилия _____
Подпись _____

«Собственник»

70 лет Октябрь 13/3 кв. 165

Подпись _____
Дата _____



Собственник
Управляющая организация
Договор № _____ от 01.04.2015

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И ВИДЫ РАБОТ (УСЛУГ)
по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества**

**I. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

1. Организация эксплуатации многоквартирного дома – постоянно;
2. Мониторинг технического состояния дома – постоянно;
3. Составление актов выполненных работ по содержанию и ремонту – постоянно;
4. Планирование работ по содержанию и ремонту – постоянно;
5. Составление сметных расчетов – постоянно;
6. Ведение технической документации – постоянно;
7. Делопроизводство и хранение документации – постоянно;
8. Управление персоналом – постоянно;
9. Правовая работа, в том числе работа по обеспечению полноты сбора платежей – постоянно;
10. Услуги паспортиста – постоянно;
11. Установление договорных отношений с ресурсоснабжающими и подрядными организациями – постоянно;
12. Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими) – постоянно;
13. Съём и сбор показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета – по мере необходимости;
14. Ведение базы потребителей и реестра собственников – постоянно;
15. Расчет размера платы за содержание и текущий ремонт – постоянно;
16. Оформление и доставка квитанций – ежемесячно;
17. Ведение лицевых счетов потребителей, проведение сверки расчетов с выдачей справок – постоянно;
18. Ведение лицевого счета многоквартирного дома – постоянно;
19. Анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчета об исполнении договора управления – ежеквартально и ежегодно;
20. Обеспечение бухгалтерского и налогового учета и отчетности – постоянно;
21. Ведение и учёт договоров аренды, соглашений в отношении общего имущества – постоянно;
22. Согласование стоимости коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями – по мере необходимости;
23. Банковское обслуживание расчетного счета МКД – постоянно;
24. Информационная работа с собственниками – постоянно;
25. Обеспечение круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания – постоянно;
26. Соблюдение режима защиты персональных данных - постоянно.

II. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

1. Ежеквартальные работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

1.1. Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;

1.2. Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали. 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;

1.3. Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.

2. Ежедневные работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

2.1. Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения.

2.2. 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.

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

3. Ежеквартальные работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

3.1. 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.

3.2. 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.

3.3. 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 и его выполнение.

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

4.1. Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.

4.2. 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.

4.3. 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.

4.4. Выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки.

4.5. 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. Ежеквартальные работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

5.1. Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали.

5.2. 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.

5.3. Выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек.

5.4. 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. Ежеквартальные работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

6.1. Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин.

6.2. 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.

6.3. Выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий.

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

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

7.1. Проверка кровли на отсутствие протечек.

7.2. Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.

7.3. Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронки внутреннего водостока.

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

7.5. Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке.

7.6. Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек.

7.7. Осмотр потолков верхних этажей домов для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий.

7.8. Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.

7.9. Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи.

7.10. Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами.

7.11. Проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного епособа соединения кровель.

7.12. 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. Ежемесячные работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

8.1. Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.

8.2. 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.

8.3. Выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам.

8.4. Выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы.

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

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

9.1. Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков.

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

9.3. Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.

9.4. Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.

9.5. 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. Ежеквартальные работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

10.1. Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными

коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.

10.2. 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 - ежемесячная 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, ежемесячная проверка состояния полов.

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

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

13.1. 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.

III. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБОРУДОВАНИЯ И СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

1. Ежеквартальные работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

1.1. Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.

1.2. Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.

1.3. 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.

1.4. Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления.

1.5. 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.

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

2.1. Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах.

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

2.3. Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек.

2.4. Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.

2.5. Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.

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

3. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

3.1. 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).

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

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

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

3.5. Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.

3.6. Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.

3.7. Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока.

3.8. Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

4.1. Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления.

4.2. Промывка и регулировка систем отопления.

4.3. Проведение пробных пусконаладочных работ.

4.4. Удаление воздуха из системы отопления.

4.5. Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

5.1. Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.).

5.2. Замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.

5.3. Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.

5.4. 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.

5.5. Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

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

6.1. Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта - круглосуточно.

6.2. Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов) - постоянно.

6.3. Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов) - постоянно.

6.4. Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования - постоянно.

IV. РАБОТЫ И УСЛУГИ ПО СОДЕРЖАНИЮ ИНОГО ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

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

1.1. Сухая уборка (подметание) тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов – 2 раза в неделю;

1.2. Влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов – 1 раз в неделю;

1.3. Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек – 1 раз в неделю;

1.4. Мытье окон – 1 раз в неделю;

1.5. Дератизация – 1 раз в месяц;

1.6. Дезинсекция – по заявкам по мере необходимости;

2. 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:

2.1. Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.

2.2. Сдвигание свежеснежавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см.

2.3. Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова).

2.4. Очистка придомовой территории от наледи и льда – по мере необходимости.

2.5. Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, их промывка (по необходимости), уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома – ежедневно.

2.5. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд - ежедневно.

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

3.1. Подметание и уборка придомовой территории - ежедневно.

3.2. Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома - ежедневно.

3.3. Уборка и выкашивание газонов – 1 раз в неделю.

3.4. Прочистка ливневой канализации – по мере необходимости.

3.5. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямка – по мере необходимости.

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

4.1. Вывоз твердых бытовых отходов – ежедневно, при накоплении более 2,5 куб. метров - незамедлительно.

4.2. Вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории – по мере необходимости.

4.3. 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 - постоянно.

5. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности

5.1. Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты: осмотр – ежемесячно, устранение недостатков – по необходимости, по заявкам.

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