

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

п.г.т. Мирный,
Красноярского района Самарская область

« ____ » _____ 201 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Мирненское ЖКХ» (ООО «Мирненское ЖКХ»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора _____,

действующего на основании Устава, с одной стороны и

именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», являющийся собственником Жилого помещения, площадью _____ кв.м, (далее - помещение), расположенного по адресу: **Самарская область, Красноярский район,**

дом (далее - дом) _____, квартира _____, на основании

(документ, удостоверяющий право собственности на жилое помещение, номер и дата выдачи)

именуемые совместно «Стороны», по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственника помещения в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению домом, в т.ч. надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, предоставлять Собственнику и лицам, пользующимся помещением на законном основании (далее - пользователи), коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме), а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность.

1.2. Состав общего имущества дома и его техническое состояние на момент заключения настоящего договора отражены в Приложении № 1 к настоящему договору и определяется статьей 36 ЖК РФ и Правилами содержания МКД (далее - общее имущество):

- помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения данного дома оборудование;

- крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома;

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, до первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, находящихся в коридорах, лестничных клетках, подвалах, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. Обогревающие элементы, расположенные внутри квартир, не являются общим имуществом дома.

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной Правилами содержания МКД и настоящим Договором, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета.

1.3. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в доме на момент заключения настоящего договора, указан в Приложениях № 2 и Приложениях № 3 к настоящему договору.

1.4. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- на системах холодного водоснабжения - место соединения первого запорного устройства (первый вентиль), при отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на стояках;

- на системах газоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль), при отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на стояках;

- на системе канализации - плоскость раструба тройника;

- по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;

- по отоплению - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), при отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на стояках;

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

1.5. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

1.6. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

1.7. Техническое состояние общего имущества МКД в пределах эксплуатационной ответственности Управляющей организации

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

2.2. Управляющая организация - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества дома, а также предоставлению коммунальных услуг, в соответствии с установленными данным договором объемом и условиями.

2.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющая организация на договорной основе возложила обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по водоснабжению и водоотведению, теплоснабжению, электроснабжению мест общего пользования, внутридомовому газовому обслуживанию (ВДГО) и пр.

В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника.

2.4. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.5. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение, а также общее имущество многоквартирного дома по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением и общим имуществом многоквартирного дома на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

2.6. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений. Общее собрание собственников помещений должно избрать своим решением Совет дома, постоянно действующее(их) от имени Собственников — «Представители(ей) Собственников», для решения вопросов, не относящихся к исключительной компетенции Общего собрания Собственников помещений, в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, с целью исполнения условий настоящего договора, для чего Совет дома наделяется полномочиями путем подписания Собственниками соответствующей доверенности.

2.7. Решение общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме о выборе Управляющей организации хранится по адресу: п.г.т. Мирный, ул. Шоссейная, 7.

2.8. Уведомление собственников об итогах проведенного голосования, о созыве общего очередного(ежегодного) или внеочередного собрания, о принятых решениях на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома происходит путем размещения сообщений на информационных стендах многоквартирного дома.

2.9. Управляющая организация – Общество с ограниченной ответственностью «Мирненское ЖКХ», адрес: Самарская область, Красноярский р-он, п.г.т. Мирный, ул. Нефтяников, д. №3а. Государственный регистрационный номер 1086376000370, зарегистрирован межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №7 по Самарской области 18.04.2008 г.

2.10. Время работы администрации ООО «Мирненское ЖКХ»: Пн.-Пт. с 8:00 до 17:00 (обед с 12:00 до 13:00 ч).

Время работы кассы: Пн.-Пт. с 8:00 до 18:00 (обед с 13:00 до 14:00 ч). Сб. с 9:00 до 14:00.

2.11. Директор предприятия -

2.12. Адрес аварийно-диспетчерской службы (АДС) - п.г.т. Мирный, ул. Шоссейная, 7 Режим работы АДС — ежедневно, круглосуточно. Телефоны АДС — 8(84657)2-32-40, 8-927-758-20-29. Срок устранения аварий — незамедлительно, при сложных и объемных повреждениях - не более 24 часов.

2.13. Органы контроля и надзора:

2.13.1. Государственная жилищная инспекция Самарской области: г. Самара, ул. Льва Толстого, дом 123. Телефон 8(846)200-02-56.

2.13.2. Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Самарской области: г. Самара, ул. Г. Митирева, д.№1. Телефон 8(846)260-38-25.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять за плату управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора с наибольшей выгодой в интересах Собственника, в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по управлению, содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора, в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги на общедомовые нужды Собственникам помещений, а также членам семьи, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в Многоквартирном доме.

3.1.3.1. Для этого от своего имени и за счет Собственника заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с исполнителями коммунальных услуг (ресурсоснабжающими организациями). Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством предоставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Принимать от Собственника и нанимателя жилого помещения плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление Многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.

3.1.5. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты им оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также рассматривать заявки Собственника либо иных лиц, являющихся законными представителями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.7. Обеспечить организацию работ по устранению причин аварийных ситуаций в пределах границ ответственности Управляющей организации, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализа-

ции, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов. За счет средств Собственников Управляющая организация производит восстановление отсутствующей необходимой технической документации.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.10. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных-стендах дома или на официальном сайте, а в случае аварийных ситуаций - немедленно.

3.1.11. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома или на официальном сайте. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в порядке установленном Правительством Российской Федерации.

3.1.13. Информировать Собственника об изменении размера платы, пропорционально его доле в общем имуществе МКД, по содержанию и текущему ремонту общего имущества, коммунальным и другим услугам не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.14. Обеспечить доставку Собственнику платежных документов не позднее 30 числа оплачиваемого месяца в почтовые ящики многоквартирного дома, а Собственникам нежилых помещений счета направляются нарочно (передача сотрудникам, находящимся в нежилом помещении) или по адресу электронной почты по реквизитам, указанным в настоящем договоре.

3.1.15. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.16. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД.

3.1.17. По требованию Собственника производить сверку платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества, и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы.

3.1.18. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом. Отчет представляется в электронном виде на официальном сайте: mirnenskoegkh.ru. Объявление о размещении отчета на сайте размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах с указанием электронного адреса. В отчете указываются: сумма средств собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации, соответствие перечня фактически оказанных услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; количество предложений, заявлений и жалоб Собственников в Многоквартирном доме и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.19. Управляющая организация ежеквартально оформляет акт выполненных работ и оказанных услуг по адресу: Самарская обл., Красноярский район, п.г.т. Мирный, ул. Шоссейная, 7 в двух экземплярах. Представитель(и) Собственников в семидневный срок подписывает(ют) акт и возвращает(ют) Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получит мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

3.1.20. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника.

3.1.21. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.22. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.23. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества.

3.1.24. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, по своему усмотрению привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации и полученных на основании соответствующей проверки с составлением одностороннего акта Управляющей организацией, предоставленной Собственником информации о количестве проживающих (в том числе не зарегистрированных в установленном порядке), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.3. Взыскивать с должников сумму не платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.5. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.6. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

По решению общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме сдавать в аренду нежилые, подвальные и чердачные помещения многоквартирного дома, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома.

3.2.7. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

3.2.8. Осуществлять проверку правильности снятия Собственником (нанимателем) показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности пломб.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества в доме, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные нормы в многоквартирном доме и придомовой территории. Собственник жилого(нежилого) помещения обязуется обеспечить сохранность от постороннего внешнего воздействия инженерных сетей, коммуникаций и оборудования находящегося в помещении, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

Ежемесячно вносить плату за жилищные, коммунальные услуги, а также услуги Управляющей организации **не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.**

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без согласования в установленном порядке. Не переоборудовать инженерные системы МКД без согласования с Управляющей организацией и соответствующими органами, в том числе систему отопления путем:

- увеличения секций радиаторов;
- изменения расчетного диаметра стояков подводов;
- использования при монтаже неметаллических труб.

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

ж) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00, а при производстве ремонтных работ - с 20.00 до 08.00 и в выходные и праздничные дни;

и) не допускать захламления балконов, размещая громоздкие и тяжелые вещи;

к) не допускать загрязнение балконов, тем самым нарушая эстетический вид МКД;

л) производить своевременную очистку балконов и козырьков балконов от свисающих сосулек и наледи в зимнее время;

м) не допускать сброс в канализацию строительного мусора и других отходов, приводящих к засорению трубопровода;

о) соблюдать иные требования, Правила пользования жилыми помещениями и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.

3.3.4. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность вносить плату Управляющей организации за помещение в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора (собственники жилых и нежилых помещений);

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера оплаты коммунальных услуг (собственники жилых помещений);

- по требованию Управляющей организации предоставить копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение (выписку из ЕГРН) и предъявить оригинал для сверки.

3.3.5. Незамедлительно извещать Управляющую организацию о выявленных неисправностях общего имущества, о любых повреждениях, авариях или иных событиях, нанесших (или грозящих нанести) Многоквартирному дому или помещению ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы против дальнейшего разрушения или повреждения многоквартирного дома, или помещения.

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации по их требованию не позднее трех календарных дней с момента предъявления такового, беспрепятственный доступ в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования общего имущества, находящегося в жилом(нежилом) помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии или стихийного бедствия - в любое время суток незамедлительно (разобрать, демонтировать короба, панели закрывающие инженерные коммуникации (трубы) в помещении). В случае необеспечения доступа в помещение и к коммуникациям (находящихся в глухой обшивке) вся ответственность лежит на Собственнике данного помещения.

3.3.7. Представлять Управляющей организации сведения о лицах, ответственных за помещения (фамилия, имя, отчество, домашний адрес, телефон), для обеспечения оперативного доступа в жилые(нежилые) помещения при возникновении аварийной ситуации.

3.3.8. Собственник нежилого помещения согласно требованиям, правилам и нормам обязан обустроить нежилое помещения с целью недопущения порчи имущества, причинения убытков, избежание аварийных ситуаций с учетом всех рисков, установить на канализационную трубу обратный клапан. В случае причинения порчи общего имущества третьими лицами Управляющая организация ответственности не несет.

3.3.9. Ознакомить всех совместно проживающих в помещении, либо использующих помещение граждан с условиями настоящего договора.

3.3.10. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами

Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.3. Воспользоваться любой услугой из перечня дополнительных услуг, оказываемых Управляющей организацией за плату, установленную согласно действующего на дату обращения Собственника Прейскуранта.

3.4.4. Знакомиться с ответом Управляющей организации о ежегодном выполнении условий настоящего договора. Отчет размещается на официальном сайте Управляющей организации.

3.4.5. Контролировать выполнение Управляющей организации его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ.

4.1. Цена Договора и размер платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной общей площади занимаемого Собственником помещения, согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ отражается в платежном документе (счете - квитанции на оплату).

4.2. Стоимость коммунальных ресурсов, рассчитывается как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в многоквартирном доме и тарифов в соответствии с положениями пункта 4.4 настоящего Договора.

4.3. Стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом (с учетом занимаемой площади и количества, проживающих в жилом помещении) как произведение на удельную расценку, определяемую на основании Приложения №2 и Приложения №3 к настоящему Договору. Периодичность пересмотра цены договора один раз в двенадцать месяцев. Если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий период и не заявили в установленном договором порядке о расторжении договора управления, начисление платы производится Управляющей организацией на основании платы, установленной Постановлением уполномоченного органа местного самоуправления (в рамках своей компетенции) в части управления жилым фондом в п.г.т. Мирный, с. Светлое Поле и с. Старый Буян.

Информирование Собственника о новом размере платы по управлению домом, содержанию и текущему ремонту его общего имущества, а также новых тарифов на коммунальные услуги осуществляется Управляющей организацией в уведомительном порядке путем размещения в установленный настоящим договором срок соответствующего объявления на обороте квитанции, информационных стендах у подъездов Дома, и на официальном сайте Управляющей организации.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

4.5. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается соразмерно доле занимаемого помещения и вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.6. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, коммунальные услуги, коммунальные услуги на общедомовые нужды вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов Управляющей организации.

4.7. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются:

а) почтовый адрес жилого (нежилого) помещения, сведения о собственнике (собственниках) помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества физического лица), а для жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов - сведения о нанимателе жилого помещения (с указанием фамилии, имени и отчества нанимателя);

б) наименование исполнителя (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер его банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта исполнителя в сети Интернет;

в) указание на оплачиваемый месяц, наименование каждого вида оплачиваемой коммунальной услуги, размер тарифов (цен) на каждый вид соответствующего коммунального ресурса, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов;

г) объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных потребителю за расчетный период в жилом (нежилом) помещении, и размер платы за каждый вид предоставленных коммунальных услуг, определенные в соответствии с настоящими Правилами;

д) объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных за расчетный период на общедомовые нужды, в расчете на каждого потребителя, и размер платы за каждый вид таких коммунальных услуг;

е) общий объем каждого вида коммунальных услуг на общедомовые нужды, предоставленный в многоквартирном доме, за расчетный период, показания коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, суммарный объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных во всех жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, объем каждого вида коммунального ресурса, использованного исполнителем за расчетный период при производстве коммунальной услуги по отоплению;

ж) сведения о размере перерасчета (доначисления или уменьшения) платы за коммунальные услуги с указанием оснований, в том числе в связи с:

- использованием жилым помещением временно проживающими потребителями;
- предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- временным отсутствием потребителя в занимаемом жилом помещении, не оборудованном индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета;
- уплатой исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней), установленных федеральными законами, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

- иными основаниями, установленными в настоящих Правилах;
- з) сведения о размере задолженности потребителя перед исполнителем за предыдущие расчетные периоды;
- и) сведения о предоставлении субсидий и льгот на оплату коммунальных услуг в виде скидок (до перехода к предоставлению субсидий и компенсаций или иных мер социальной поддержки граждан в денежной форме);
- к) сведения о рассрочке и (или) отсрочке внесения платы за коммунальные услуги, предоставленной потребителю;
- л) штриховые коды, предусмотренные ГОСТ Р 56042-2014 (при принятии собственниками помещений в многоквартирном доме, управляемом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, а также при непосредственном управлении многоквартирным домом решения об отказе от указания в платежном документе штриховых кодов, предусмотренных ГОСТ Р 56042-2014, такие штриховые коды в платежном документе не указываются);
- м) другие сведения, подлежащие в соответствии с настоящими Правилами, нормативными актами, регуливающими порядок установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, включению в платежные документы.

4.8. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома.

4.9. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг и при наличии акта об отсутствии технической возможности установки прибора учета осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации, оформленного заявлением.

4.10. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, оказываются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон, либо на основании решения общего собрания собственников помещений, оформленного в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

4.11. Порядок и форма оплаты: Собственник помещений в МКД оплачивает коммунальные услуги и жилищные услуги по своему выбору: в кассу предприятия (режим работы кассы указан выше) или через финансово-кредитные учреждения на расчетный счет Управляющей организации, указанный в платежной квитанции.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а также за коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.3 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных по месту жительства (месту пребывания) в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.5. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

5.6. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников, а Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.7. Собственники и наниматели (арендаторы) несут ответственность за причинение материального ущерба и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия длительное время не было доступа в жилое помещение для устранения аварийной ситуации.

5.8. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме принятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления договора в силу. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

5.9. Управляющая организация несет ответственность за земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями.

6.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- подачи жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий настоящего Договора в соответствии с пунктами 6.2 - 6.5 настоящего Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, а также в иные органы исполнительной власти в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случаях нарушения условий настоящего Договора по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу МКД;

- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи и (или) законного представителя Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя, законного представителя арендатора), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: место, дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора): описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи и (или) законного представителя Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя, законного представителя арендатора).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи и (или) законного представителя Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя, законного представителя арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника и (или) законному представителю Собственника, нанимателю, члену семьи нанимателя, законному представителю арендатора) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по настоящему Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ему копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации,

- в случае если Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать за 3 месяца до окончания настоящего Договора.

7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.3. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.4. В случае переплаты средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных средств на указанный им счет.

7.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

8.3. В случае невозможности урегулировать спор путем переговоров стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров до обращения в судебный или иной компетентный орган. Претензия направляется в письменном виде заказным письмом. Срок для ответа на претензию – 20 дней.

9. ФОРС-МАЖОР

9.2. 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.

Тел.

М.П.

ПОДПИСЬ

ФИО

Состав общего имущества многоквартирного дома

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и не жилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования): межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки; технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации; иное обслуживающее более одного жилого и не жилого помещения в многоквартирном доме оборудование;
2. крыши;
3. ограждающие несущие конструкции: фундамент, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты;
4. ограждающие ненесущие конструкции: окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты;
5. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов и иных маломобильных групп населения в помещения многоквартирного дома, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) не жилого помещения (квартиры);
6. земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
7. автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг;
8. внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения: стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективные (общедомовые) приборы учета холодной воды, первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
9. внутридомовая инженерная система водоотведения: канализационные выпуски, фасонные части (в том числе отводы, переходы, патрубки, ревизии, крестовины, тройники), стояки, заглушки, вытяжные трубы, водосточные воронки, прочистки, ответвления от стояков до первых стыковых соединений;
10. внутридомовая инженерная система газоснабжения: газопроводы, проложенные от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию; газоиспользующее оборудование (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования); технические устройства на газопроводах, в том числе регулирующая и предохранительная арматура; коллективные (общедомовые) приборы учета газа, а также приборы учета газа, фиксирующие объем газа, используемый при производстве коммунальной услуги по отоплению.
11. внутридомовая система отопления: стояки, обогревающие элементы, находящиеся в коридорах, лестничных клетках, подвалах; регулирующая и запорная арматура, коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии, другое оборудование, расположенное на этих сетях;
12. внутридомовая система электроснабжения: вводные шкафы, вводно-распределительные устройства, аппаратура защиты, контроля и управления, коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии, этажные щитки и шкафы, осветительные установки помещений общего пользования, электрические установки систем дымоудаления, система автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

**Перечень услуг и работ
по управлению многоквартирным домом, содержанию помещений общего пользования дома
и прилегающей к нему территории, а также услуг и работ по техническому обслуживанию,
осмотру и текущему ремонту внутридомовых инженерных систем и
централизованных сетей инженерно-технического обеспечения**

<i>Наименование работ и услуг</i>	<i>Периодичность</i>
1. Содержание придомовой (прилегающей к дому) территории, в т.ч.:	
Уборка придомовой территории	1 раз в сутки
Подметание придомовой территории от снега наносного происхождения со сдвиганием снега в валы (в зимний период)	1 раз в сутки в дни снегопада, (или 1 раз в двое суток в иные дни)
Посылка придомовой территории песком или песчано-соляной смесью (в зимний период)	1 раз в сутки во время гололеда
Удаление придомовой территории от наледи и льда (в зимний период)	ежедневно во время гололеда
Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	1 раз в сутки
Уборка прямиков и площадок перед входом в подъезды дома	1 раз в сутки
Уборка газонов (в летний период)	1 раз в двое суток
Выкашивание газонов (в летний период)	1 раз в месяц
2. Содержание помещений общего пользования, в т.ч.:	
Сухая уборка коридоров, тамбуров, л/площадок и маршей	2 раза в неделю
Влажная уборка коридоров, тамбуров, л/площадок и маршей	2 раза в месяц
Влажная протирка окон, подоконников, перил лестниц, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек.	раз в год
3. Дератизация, дезинсекция помещений, входящих в состав общедомового имущества, в т.ч.	
Дератизация помещений, входящих в состав общего имущества дома	1 раз в месяц
Дезинсекция помещений, входящих в состав общего имущества дома	по мере поступления обращений
4. Техническое обслуживание, осмотр и текущий ремонт внутридомовых инженерных систем и сетей инженерно-технического обеспечения, в т.ч.	
Холодное водоснабжение: осмотр, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы, при необходимости - отключение и включение стояков	постоянно
Водоотведение: осмотр, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы, в т.ч. ликвидация засоров за исключением внутриквартирного сантехоборудования	постоянно
Электроснабжение: восстановление работоспособности электрооборудования; осмотр, восстановление поврежденных участков, проведение плановопредупредительных работ.	постоянно
Отопление: осмотр, замена, восстановление отдельных узлов системы, проведение сезонных подготовительных работ	постоянно
Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности	постоянно
5. Аварийно-диспетчерское обслуживание систем электроснабжения, холодного, горячего водоснабжения и водоотведения, отопления в т.ч.	
Аварийно-диспетчерское обслуживание систем электроснабжения, холодного, горячего водоснабжения и водоотведения, отопления	постоянно
6. Проверка дымовых и вентиляционных каналов, в т.ч.	
Проверка дымовых и вентиляционных каналов	3 раза в год (при отсутствии газового водонагревателя 2 раза в год)
7. Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования	
Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования	1 раз в год

**Перечень
услуг по управлению многоквартирным домом**

- а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);
- б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации;
- в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;
- г) организация собственниками помещений в многоквартирном доме, рассмотрения общим собранием собственников помещений в, многоквартирном доме, вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом;
- д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания;
- е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;
- ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- з) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом.

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту конструктивных и иных элементов и инженерных сетей водоснабжения, водоотведения и электроснабжения

<p>Фундаменты: проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг дома проектным параметрам. Устранение местных деформаций; проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадков фундамента, 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; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности по мере необходимости</p>
<p>Подвалы: проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения, проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение помещений, а также мер, обеспечивающих их вентилирование в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей по мере необходимости</p>
<p>Стены: выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между поклольной 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; выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями^ случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение по мере необходимости.</p>
<p>Перекрытия и покрытия 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; выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит 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; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ проведение восстановительных работ по мере необходимости</p>
<p>Крыши: проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления оборудования, расположенного на крыше выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крышу, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока, проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренарующего слоя, и других элементов на крышах; контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; а также иные работы, необходимые для обеспечения нормативных требований их эксплуатации; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистки кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозионными защитными красками и составами, проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. Для кровельных покрытий - смена не более 5%, в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ по мере необходимости</p>
<p>Лестницы: выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях, при выявлении повреждений - разработка плана и проведение восстановительных работ по мере необходимости</p>
<p>Фасады: 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; выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств, ограничителей хода дверей, при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ по мере необходимости</p>
<p>Перегородки: выявление 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 трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ по мере необходимости</p>
<p>Внутренняя отделка помещений общего пользования: проверка состояния отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к иным конструкциям и оборудованию - устранение выявленных нарушений по мере необходимости</p>
<p>Полы: проверка состояния основания, поверхностного слоя, при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ по мере необходимости.</p>
<p>Оконные и дверные заполнения, относящиеся к общему имуществу Дома: проверка целостности, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений. При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт, в остальных случаях - разработка плана и проведение восстановительных работ по мере необходимости</p>
<p>Холодное водоснабжение: осмотр, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы, при необходимости — отключение и включение стояков - постоянно</p>
<p>Водоотведение: осмотр, замена и восстановление работоспособности отд.-х элементов системы, в т.ч. ликвидация засоров за исключением внутриквартирного сантехоборудования - постоянно</p>
<p>Система отопления: осмотр, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы, при необходимости — отключение и включение стояков - постоянно</p>
<p>Электроснабжение: восстановление работоспособности электрооборудования; осмотр, восстановление поврежденных участков - постоянно</p>