

ДОГОВОР № 3-5Б/19
на управление многоквартирным домом

г.Воскресенск

«15» апреля 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новлянский квартал», в лице Генерального директора Шалаева Андрея Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Собственники помещений многоквартирного дома № 5 «Б» по адресу: ул. Зелинского, г.Воскресенск, М.О.,(далее по тексту МКД), именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее Договор) на условиях, которые являются решением общего собрания собственников от «25» апреля 2019 года (протокол № 2), о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен на условиях и на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 5 «Б» по ул. Зелинского, г. Воскресенск, протокол № 2 от «25» апреля 2019 года.

Настоящий договор заключается в простой письменной форме, путем составления одного документа, подписанного сторонами. Условия договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений МКД (п.1, п.4 ст.162 ЖК РФ) и утверждены Общим собранием собственников помещений, проведенного в форме очно-заочного голосования (Протокол общего внеочередного собрания собственников помещений многоквартирного дома № 5 «Б» по ул. Зелинского, г.Воскресенск от «25» апреля 2019 г.). Условия данного договора могут быть изменены только на основании нового решения Общего собрания собственников помещений.

1.2. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25, Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 N 261-ФЗ, Постановлением от 6 мая 2011 г. N 354«О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ СОБСТВЕННИКАМ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ И ЖИЛЫХ ДОМОВ»и иных положений законодательства РФ, применимых к предмету настоящего Договора.

1.3. Термины и определения.

Собственник – субъект гражданского права, право собственности, которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке, в том числе установлено в силу закона (муниципальный жилищный фонд).

Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме - работы по систематическому и своевременному предохранению, частей общего имущества в многоквартирном доме от преждевременного износа путем проведения профилактических мероприятий и устранению мелких повреждений и неисправностей;

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме - это замена или восстановление отдельных частей или целых конструкций многоквартирного дома, его инженерно-технического оборудования в связи с физическим износом и разрушением.

Объект управления – это имущество, переданное Собственниками в управление Управляющей организации.

Управление многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан,

надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников жилищными, коммунальными и прочими услугами.

Коммунальные услуги – холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение.

Плата за содержание и ремонт помещения – обязательный платеж, взимаемый с собственника помещения за оказание услуг и работ по управлению многоквартирным домом, выполнения работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Доля участия – доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади всех помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме.

1.4. Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Управляющей организации в срок не позднее тридцати дней с момента заключения настоящего Договора.

1.5. Собственники помещений дают согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам: АО «ВТС», ЗАО «АКВАСТОК», ООО «МосОблЕИРЦ», ПАО «Мосэнергосбыт», ООО «ЭкоЛайн - Воскресенск» и другие сторонние организации, если этого требуют цели обработки.

1.6. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по Договору управления, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

1.7. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) собственник обязан предоставить Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций. В случае наличия дверей в тамбурах, собственник обязан предоставить ключ от данной двери.

1.8. Информация об Управляющей организации, в т.ч о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена на официальном сайте Управляющей организации, в том числе на информационном стенде расположенном в подъезде дома и в офисе управляющей организации.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Воскресенск, ул. Зелинского д. 5 «б» (далее – МКД) в течение срока действия Договора, за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги (после заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями, от которых зависит предоставление коммунальных услуг) собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.1.1. Оказывать собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме самостоятельно либо путем привлечения третьи лиц, действуя от своего имени и за счет собственников.

2.1.2. В отношениях с ресурсоснабжающими организациями, поставляющими коммунальные ресурсы, Управляющая организация действует в целях оказания коммунальных услуг от своего имени, по поручению и за счет собственников. Если договором с ресурсоснабжающими организациями или в соответствии с законодательством предусмотрена оплата ресурсов потребителями или в случае уступки Управляющей организацией права денежного требования к потребителям по оплате потребленных коммунальных услуг ресурсоснабжающей организации, осуществляющей поставку соответствующих коммунальных ресурсов, Собственник осуществляет оплату по таким обязательствам ресурсоснабжающим организациям.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.3. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг, приведенными в Приложении № 4 в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД утверждается общим собранием собственников помещений в МКД.

Порядок изменения перечня работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а так же перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 Жилищного Кодекса, осуществляется на основании утвержденного решения собственников дома, оформленного протокол общего собрания собственников дома в соответствии с действующим законодательством.

2.4. Объектом управления является многоквартирный жилой дом, а именно - **общее имущество**: межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры; технические этажи, лифты, лифтовые шахты, чердаки, подвалы; инженерные коммуникации по горячему и холодному водоснабжению; инженерные коммуникации по отоплению; инженерные коммуникации по газоснабжению; инженерные коммуникации по электроснабжению; инженерные коммуникации по вентиляции многоквартирного дома; механическое и санитарно-техническое оборудование; крыши; ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома; иное оборудование и приборы находящиеся в данном доме за пределами и внутри помещений и обслуживающие более одного помещения в нем; земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на прилегающем к дому земельном участке.

3. Собственники поручают «Управляющей организации».

3.1. В целях исполнения настоящего договора заключать договоры с третьими лицами от имени и за счет собственников помещений многоквартирного дома.

3.2. Определить перечень мероприятий по ресурсосбережению и обеспечивать их реализацию (согласно решения общего собрания собственников).

3.3. Требовать исполнения третьими лицами договорных обязательств по отношению к собственникам помещений, обеспечить контроль качества и объемов предоставляемых услуг (коммунальных ресурсов).

3.4. От имени Собственников помещений многоквартирного дома представлять их интересы в государственных и иных учреждениях по вопросам, связанным с исполнением условий настоящего договора.

3.5. От имени Собственников заключать договора на оказание услуг по первичному приему граждан и документов на регистрацию и снятию с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства, передачи их в территориальные органы федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление функций по контролю и надзору в

сфере миграции, для дальнейшей процедуры регистрации и/или снятия с регистрации, так же предоставления выписок из домовой книги, иных справок.

3.6. Контролировать и требовать исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе по объемам, качеству и сроков предоставления Собственникам жилищных, коммунальных и прочих услуг.

3.7. Приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам, а также подписание актов приемки работ и услуг.

3.8. Осуществлять начисление и сбор платежей Собственникам за содержание и текущий ремонт, капитальный ремонт (при формировании на спецсчете) и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения подрядных организаций.

3.9. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственника.

3.10. Подготовка предложений Собственнику по проведению дополнительных работ по содержанию, текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственнику относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника (согласно решения общего собрания собственников).

3.11. Проверка технического состояния общего имущества.

3.12. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и(или) услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта (при формировании на спецсчете) общего имущества.

3.13. Принятие (в случае передачи предыдущей управляющей организацией) и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

3.14. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, с составлением соответствующих актов.

3.15. Распоряжение общим имуществом многоквартирного дома (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий ремонт, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками.

3.16. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление многоквартирным домом.

3.17. Выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников.

3.18. Оказание прочих услуг Собственникам не противоречащих законодательству РФ.

4. Права и обязанности «Управляющей организации»

4.1 «Управляющая организация» вправе:

4.1.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества и объема поступивших от Собственников средств.

4.1.2. Действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами.

4.1.3. Предупреждать Собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.

4.1.4. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственника, согласовав с ними дату и время такого осмотра.

4.1.5. Своевременно и в полном объеме получать от Собственника оплату на условиях настоящего договора. Работы и услуги, не включенные в перечень работ, в том числе в план текущего ремонта, оплачиваются Собственниками дополнительно.

4.1.6. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением собственниками, в сроки согласованные с Управляющей организацией.

4.1.7. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

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

4.1.9. Принимать меры по взысканию задолженности с собственников помещений по оплате по настоящему договору и ограничить подачу Собственникам коммунальные услуги, в порядке установленном действующим законодательством.

4.1.10. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, либо обязанность собственников принять решение о выполнении таких работ вытекает из законных предписаний государственных органов, осуществляющих надзор и контроль за техническим состоянием общего имущества многоквартирных домов, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет дополнительных средств Собственников и/или за счет денежных средств сформированных на счете регионального оператора или на спецсчете (при наличии и принятия решения на общем собрании собственников) по статье затрат: «взнос на капитальный ремонт». Информирование Собственников осуществляется путем вывешивания уведомлений (информации) на информационной доске и/или в общедоступном месте.

4.1.11. В случае просрочки внесения оплаты по договору ответственность перед Управляющей организацией за просрочку оплаты или неоплаты наступает у Собственника, в том числе у Собственника муниципального жилищного фонда и иного собственника индивидуально по каждому отдельному жилому или нежилому помещению. В случае несвоевременной и не в полном объеме оплаты по договору управления мкд, Управляющая организация вправе взыскать с Собственника, в том числе с Собственника муниципального жилищного фонда и иного собственника в судебном порядке задолженность по оплате по договору по каждому помещению отдельно, а также вправе начислить Собственнику, в том числе Собственнику муниципального жилищного фонда и иному собственнику пени в соответствии с жилищным законодательством.

4.1.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2. «Управляющая организация» обязана:

4.2.1. В целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, обязаны:

а) обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы;

б) вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

в) своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;

г) осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта, в том числе по результатам проведенных осмотров общего имущества в многоквартирном доме, и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;

д) организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений;

е) организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений;

ж) предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ и раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

з) предоставлять отчет о выполнении условий Договора в течение первого квартала текущего года путем его размещения на официальном сайте управляющей организации в сети интернет.

Оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляются с использованием инвентаря, оборудования, имеющих соответствующие разрешительные документы и допущенных к применению в соответствии с установленными требованиями законодательства Российской Федерации.

Выполнение работ в целях содержания в надлежащем техническом состоянии систем, лифтового хозяйства и противопожарных систем многоквартирного дома (при их наличии), предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляется привлекаемыми специализированными организациями.

Сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, отражаются в актах, составляемых по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, и являются составной частью технической документации многоквартирного дома.

4.2.2. Управляющая компания обязуется предоставить следующий перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества:

- 1) Обеспечение бесперебойного функционирования всех внутридомовых инженерных коммуникаций, приборов и оборудования (отопления, водоотведения, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения, мусоропроводов, внутридомовых электрических сетей).
- 2) Проведение текущего и капитального ремонта (в случае принятия собственниками дома такого решения и наличия спецсчета), его инженерных коммуникаций, приборов и оборудования в соответствии с планом согласованным с Советом многоквартирного дома. Перечень работ и услуг, определенный в Плате может быть изменен соглашением сторон.
- 3) Проводить текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества МКД. Результаты осмотров оформлять в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491. Техническое обслуживание всех внутридомовых инженерных коммуникаций, приборов и оборудования, в соответствии с графиком технического обслуживания инженерных коммуникаций и оборудования.
- 4) Техническое обслуживание многоквартирного дома включает: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово - предупредительные работы внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовой территории.
- 5) Ремонт электропроводки в местах общего пользования.
- 6) Организовать круглосуточную работу аварийно-диспетчерской службы (АДС), в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию. АДС осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от собственников и пользователей помещений в соответствии с Правилами.
- 7) Оказать услуги и выполнить работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующими правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и условиями настоящего договора.
- 9) В случае не принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения, предусмотренного пунктом 4.4 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, обеспечить предоставление коммунальных услуг: холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопление (теплоснабжение), после заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями, от которых зависит предоставление данных услуг, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.2.3. В случае если органами местного самоуправления, органами власти Московской области, федеральными органами государственной власти и управления утверждены условия предоставления финансовой помощи собственникам помещений на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, Управляющая организация выполняет действия, направленные на получение финансирования таких работ из соответствующего бюджета (или внебюджетных фондов).

4.2.4. В случае привлечения третьих лиц по договорам подряда, для оказания услуг и выполнения работ в рамках настоящего договора контролировать исполнение ими договорных обязательств.

4.2.5. Контролировать качество материалов, применяемых исполнителями услуг и работ, привлеченных Управляющей организацией. Требовать от привлеченных Управляющей организацией исполнителей услуг (работ) устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие использования материалов ненадлежащего качества.

4.2.6. Осуществлять капитализацию денежных средств, собранных Собственниками на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома (в случае принятия собственниками решения о спецсчете).

4.2.7. Организовать и вести личный прием собственников и пользователей помещений по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом, не реже одного раза в месяц. Прием осуществляется по месту нахождения офиса управляющей организации, указанного в настоящем договоре, в установленные часы приема. График приема граждан и юридических лиц руководителем и иными представителями управляющей организации размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД, а также на официальном сайте управляющей компании. Запись на прием осуществляется по телефону или электронной почте управляющей организации, а так же через ГИС ЖКХ. Прием без предварительной записи ведется после приема собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, записанных на прием.

4.2.8. Своевременно информировать через объявления на информационном стенде и/или общедоступном месте:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 3 календарных дней до даты работ (исключение: работы аварийного характера).

4.2.9. На основании решения общего собрания Собственников помещений сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения, мансарды жилого дома, иные свободные помещения. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание жилого дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием жилого дома и другие цели в соответствии с решением общего собрания собственников помещений жилого дома согласовав арендную плату с общим собранием.

4.2.10. Составление комиссионного акта по фактам причинения вреда имуществу собственников в сроки установленные законодательством или по соглашению сторон с собственником и/или пользователем помещения.

4.2.11. Порядок изменения перечня работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 4 к договору), а так же перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 Жилищного Кодекса, осуществляется на основании утвержденного решения собственников дома, оформленного протокол общего собрания собственников дома в соответствии с действующим законодательством.

5. Права и обязанности Собственника.

5.1. Собственники имеют право:

5.1.1. На получение услуг по настоящему договору надлежащего качества.

5.1.2. Требовать от Управляющей организации в части взятых ей обязательств устранения выявленных сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты по договору каждым собственником отдельно, в том числе собственником муниципального жилищного фонда и иного собственника.

5.1.3. Требовать перерасчета оплаты по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления жилищных услуг при наличии вины «Управляющей организации» в установленном законом порядке.

5.1.4. Выбирать одного или несколько собственников в качестве уполномоченного ими лица, представляющего интересы Собственников по настоящему договору. В случае не выбора собственниками помещений уполномоченного лица или Совета многоквартирного дома, в случае

отказа или невозможности исполнения уполномоченным лицом своих функций по настоящему договору, эти функции могут исполняться любым из собственников (с его согласия) до момента принятия собственниками решения о выборе уполномоченного или Совета дома.

5.1.5. Через Уполномоченное собственниками лицо или Совет многоквартирного дома, в том числе Председателя Совета многоквартирного дома осуществлять контроль за исполнением настоящего договора и иных договоров, заключенных Управляющей организацией.

5.1.6. Требовать от Управляющей организации предоставления ежегодного отчета о выполнении работ и оказании услуг по настоящему Договору.

5.2. Собственники обязаны:

5.2.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, вносить плату за капитальный ремонт общего имущества (при формировании на спецсчете), вносить плату за коммунальные услуги (исключение п.4.ч.2 ст.44 ЖК РФ) и прочие услуги, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.2.2. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны и/или адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных и плановых работ, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу. Для исполнения договорных обязательств собственник помещения, в том числе собственник муниципального жилищного фонда и иной собственник предоставляет следующие персональные данные: Ф.И.О., год месяц дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение (выписка из Росреестра), сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные необходимые для реализации настоящего договора. Собственник муниципального жилищного фонда и иной собственник, в случае сдачи жилого/нежилого помещения в найм, соцнайм, в аренду предоставляет в управляющую организацию заключенный договор (копию, надлежащим образом заверенную) с нанимателем (арендатором). В случае не принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения, предусмотренного п.4 ч.2 ст.44 Жилищного Кодекса, сообщать показания приборов учета на холодное и горячее водоснабжение по телефону (44) 1-30-30 и/или в ящик для сбора информации.

5.2.3. При обнаружении неисправностей немедленно сообщать о них «Управляющей организации» по тел. (44) 1-30-30 с 9-00ч до 17-00ч. или в аварийную службу по тел. (44) 48-600 круглосуточно.

5.2.4. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, меры пожарной безопасности, санитарные нормы и правила и иные нормативно-правовые акты в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2.5. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не создавать повышенного шума и не производить ремонтно-строительные работы с повышенным шумом в выходные и праздничные дни. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей без согласования Управляющей организации.

5.2.6. Обеспечить доступ в помещение представителей «Управляющей организации» для осмотра: технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома; инженерного оборудования; для выполнения необходимых ремонтных работ – в заранее согласованное время; для работ по ликвидации аварии – в любое время суток. Не загромождать, не убирать в короба подходы к общему имуществу многоквартирного дома: инженерным коммуникациям (стояки отопления, стояки ГВС, стояки ХВС, стояки канализация), запорной арматуре и счетчикам учета услуг.

В случае не предоставления сотрудникам управляющей организации доступа к общему имуществу дома для его осмотра, собственник, в том числе муниципального жилищного фонда и иной собственник, в том числе пользователь жилого/нежилого помещения несет полную материальную, гражданскую, уголовную, административную ответственность за состояние и надлежащее содержание общего имущества дома, расположенного в занимаемом им (ими) жилым/нежилым помещении. В случае не предоставления доступа сотрудникам управляющей

организации к общему имуществу дома расположенного в жилом помещении собственника и/или пользователя для проведения ремонтных работ (плановых), в том числе аварийных работ (внеплановых), собственник, в том числе собственник муниципального жилищного фонда и иной собственник и/или пользователь несут полную материальную, гражданскую, уголовную, административную ответственность за состояние общего имущества и полностью возмещают причиненный другим лицам или общему имуществу ущерб и расходы, связанные с его устранением, восстановлением, в случае установления вины Собственника и/или пользователя.

5.2.7. Извещать Управляющую организацию в течение 3-х суток об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней (при отсутствии приборов учета).

5.2.8. При отчуждении (приватизации, продажи, дарения, мены и т.д.) жилого или нежилого помещения другим лицам, известить Управляющую организацию до совершения сделки и передачи права собственности, в том числе произвести окончательный расчет с управляющей организацией по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.2.9. Производить согласование ремонтных работ с Управляющей организацией при заключении договора с другими организациями (лицензированными, сертифицируемыми) на проведение ремонтных работ, производство которых может повлечь за собой повреждение общего имущества многоквартирного дома, перепланировку или переустройство строительных конструкций или инженерного оборудования.

6. Порядок определения цены Договора, размера платы, порядок внесения платы.

Общие положения.

6.1. Собственники помещений, в том числе муниципального жилищного фонда и иные собственники в МКД обязаны нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также, участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт (ст.39, п.1 ст. 158 ЖК РФ). Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (ст.37 ЖК РФ).

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников, в том числе и собственника муниципального жилищного фонда и иных собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе неисполнения предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт (п.3 ст.158 ЖК РФ).

Неиспользование Собственниками, в том числе собственником муниципального жилищного фонда и иных собственников помещений не является основанием для невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

6.2. Порядок внесения платы: Собственники, в том числе собственник муниципального жилищного фонда и иные собственники обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора, который утвержден решением общего собрания. Собственники, в том числе собственник муниципального жилищного фонда и иные собственники вносят плату на основании платежных документов и в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежных документах.

6.3. Порядок определения цены договора. Цена договора определяется в соответствии со структурой платы за жилое помещение и коммунальные услуги установленной ст. 154 ЖК РФ.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) взнос на капитальный ремонт (при наличии спецсчета);

3) плату за коммунальные услуги. В случае не принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения, предусмотренного пунктом 4.4 части 2 статьи 44 Жилищного Кодекса. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию на общедомовые нужды, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

На момент заключения настоящего договора установлена следующая цена договора, для Собственников и пользователей помещения в МКД:

- плата за содержание и текущий ремонт, в том числе управление МКД 26,87 руб. за кв.м. в месяц.

Цена договора (содержание, текущий ремонт, управление МКД), устанавливается за один квадратный метр помещения принадлежащего Собственнику на праве собственности, в том числе по муниципальному жилищному фонду, умножается на количество квадратных метров принадлежащих Собственнику помещения в МКД.

- взнос на капитальный ремонт для собственника МКД – минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается и изменяется нормативным правовым актом субъекта РФ и доводится до сведения Собственников путем указания данного взноса в расчетном документе (счет-квитанции при формировании ее на спецсчете). Собственники могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ.

- цена за коммунальную услугу устанавливается и изменяется нормативным правовым актом субъекта РФ и доводится до сведения Собственников путем указания размера платежа в расчетном документе (счете-квитанции) исполнителем коммунальной услуги. Объем потребленных собственником коммунальных ресурсов определяется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации в зависимости от наличия или отсутствия коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета. Индивидуальные (общие (квартирные)) приборы учета могут считаться коммерческими, т.е. их показания используются для проведения оплаты за потребленные услуги, если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями и приняты Управляющей организацией и/или ресурсоснабжающей организацией в эксплуатацию. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненным работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненным работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При этом договором управления многоквартирным домом может быть предусмотрено иное распределение полученной управляющей организацией экономии.

6.4. Цена договора управления (размер платы за жилое помещение) определяется на общем собрании Собственников помещений. Размер платы определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается сроком на один год. Размер платы должен быть соразмерным утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ, позволяющим осуществлять надлежащее содержание общего имущества МКД.

В случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за жилое помещение на следующий год, то управляющая организация осуществляет расчеты за предоставляемые услуги по ценам, установленным органом местного самоуправления, для внесения платы за жилое помещение для собственников помещений в МКД, не установивших размер платы за содержание и ремонт жилого помещения. Информацию об изменении размера платы за жилое помещение Собственники (пользователи) получают самостоятельно через средства массовой информации

или непосредственно у Управляющей организации через счета-квитанции на оплату. Счета-квитанции на оплату доставляются в почтовые ящики собственников и пользователей.

6.5. Расчетный период для перечисления оплаты по договору установлен, как один календарный месяц. Срок внесения платежей за содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома ежемесячно - до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в соответствии с платежным документом: счетом – квитанцией, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом. Управляющая организация вправе заключить договоры с любой организацией на начисление платы для Собственников и на осуществление иных функций, связанных с получением от Собственников платы за жилое помещений и коммунальные услуги (исключение прямые договора с РСО). В случае образования задолженности и/или не возможности взыскания образовавшейся задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги с нанимателей пользующихся жилыми помещениями находящимися в муниципальной собственности, Собственник муниципального жилого фонда обязан оплатить за нанимателя, (арендатора) всю образовавшуюся задолженность перед управляющей организацией за жилое помещение и коммунальные услуги.

6.6. Собственники помещений несут перед «Управляющей организацией» ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

6.7. Льготы и субсидии Собственникам на оплату услуг по настоящему Договору предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

6.8. Размер платы за жилое помещение может быть изменен Управляющей организацией без внесения изменений в настоящий договор, если управляющая организация осуществляет расчеты за предоставляемые услуги по ценам, установленным органом местного самоуправления для внесения платы за жилое помещение для собственников помещений в МКД, не установивших размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

6.8.1. Размер платы за жилое помещение по договору может быть изменен также сторонами по взаимному согласию Сторон по настоящему договору. В таком случае согласование изменения ставки должно происходить в следующем порядке:

- Управляющая организация, как инициатор изменения ставки, направляет Собственникам, путем передачи уполномоченному собственниками лицу, обоснованный расчет по изменению платы за содержание и ремонт общего имущества;

- Уполномоченное собственниками лицо в течение одного месяца с момента получения расчета решает вопрос о согласовании изменения ставки за содержание и ремонт общего имущества, путем согласования его с остальными Собственниками или об отказе, путем проведения общего собрания. В случае решения Собственниками согласовать предложенную Управляющей организацией плату за жилое помещение по содержанию и текущему ремонту общего имущества, для расчета оплаты по договору, подтверждающим документом будет являться Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

6.8.2. Собственники вправе с учетом предложений Управляющей организации принять решение об установлении иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, чем установлен п 6.3. настоящего Договора, путем проведения общего собрания собственников. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения согласно решению общего собрания не может быть меньше размера платы за содержание и ремонт на очередной год, установленного органом местного самоуправления.

Размер платы так же может быть изменен Сторонами, если возникла необходимость в выполнении работ, не предусмотренных в перечне работ и услуг. Если необходимость их проведения вызвана в связи с устранением угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений. Либо необходимость их выполнения возникла из законных предписаний государственных органов, осуществляющих надзор и контроль за техническим состоянием общего имущества многоквартирного дома. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет дополнительных средств Собственников. При наличии принятия решения на общем собрании собственников, за счет денежных средств, сформированных на счете регионального оператора или на спецсчете по статье затрат: «взнос на капитальный ремонт». Информирование Собственников осуществляется путем вывешивания уведомлений (информации) на информационной доске и/или в общедоступном месте, на сайте управляющей организации, в том числе в платежных документах.

Изменение размера платы в части «Цена договора» настоящего Договора не требует внесения изменений в настоящий Договор.

6.9. Управляющая организация самостоятельно производит расчет арендной платы при распоряжении общим имуществом Объекта.

6.10. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по ценам, установленным прейскурантом Управляющей организации.

7. Ответственность Сторон

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

7.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника (нанимателем) является: на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля на стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения – до первого соединения (резьбовое) с прибором отопления (радиатор отопления, полотенцесушитель) и/или стояком. Батарея (радиатор) отопления и полотенцесушитель, не входит в состав общего имущества. На системе канализации – до первого раструба (тройника) канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире); на системе электроснабжения – до вводного автомата на квартиру. Квартирный счетчик не принадлежит к общему имуществу; так же к общему имуществу не принадлежит по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру); на системе газоснабжения – отсекающая арматура (вентиль на отводе от стояка).

7.3. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления договора в юридическую силу.

7.4. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору с Собственника, в том числе с собственника муниципального жилищного фонда взыскивается задолженность в порядке, установленном законодательством.

7.5. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору.

7.6. В случае обнаружения факта самовольного переустройства и (или) перепланировки (реконструкции) жилого помещения, или не подтверждения Собственником законности проведенного переустройства (перепланировки) Управляющая организация выдает Собственнику предписание об устранении выявленных нарушений. Собственник, в указанный в предписании срок обязан своими силами и за свой счет устранить выявленные нарушения, в случае невыполнения Собственником предписания Управляющей организации Управляющая организация вправе обратиться в соответствующие органы для привлечения Собственника, в том числе Собственника муниципального жилищного фонда к ответственности.

7.7. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- умышленных либо неосторожных (неосмотрительных) действий (бездействий) собственников или третьих лиц, а также лиц, проживающих в помещениях собственника муниципального жилищного фонда;
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего устранить причины, вызвавшие эти аварии: вандализм, поджог, кража и неприятия своевременного решения собственниками о проведении капитального ремонта и не предоставление доступа к общему имуществу дома;

- использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства
- не предоставление доступа к общему имуществу дома расположенного, как в жилом помещении собственника и/или пользователя (нанимателя), так и на лестничной клетке, тамбуре, в случае установленной двери и не предоставления ключей от данных дверей.
- не обеспечением собственниками (нанимателями) своих обязательств, установленных настоящим договором.

7.8. Управляющая организация не несет ответственность за невыполнение отдельных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Объекта по настоящему договору в случае несвоевременной или неполной оплаты по договору Собственником, собственником муниципального жилищного фонда (нанимателем).

7.9. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственника из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

7.10. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственника, в том числе Собственника муниципального жилищного фонда. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

7.11. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

7.12. Управляющая организация с целью реализации ФЗ РФ от 27.07.2011г. № 152 –ФЗ «О персональных данных» и Закона РФ от 07 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» обеспечивает конфиденциальность и безопасность полученных персональных данных, необходимых для реализации настоящего договора, а Собственник несет ответственность за предоставленные сведения, согласно п.п. 5.2.2. настоящего договора и дает согласие Управляющей организации на обработку и передачу этих данных организациям, привлекаемым управляющей организацией для исполнения настоящего договора управления.

8. Порядок осуществления взаимодействия и контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по Договору управления

8.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками, Советом многоквартирного дома, Председателем Совета многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственниками (уполномоченными им лицами, советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

- 1) получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;
- 2) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- 3) участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;
- 4) участие в составлении актов о нарушении условий Договора;
- 5) инициирования общего собрания собственников.

8.2. Контроль осуществляется путем: раскрытия информации в соответствии с требованиями и в сроки, установленные Постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010г., в случае принятия иного нормативного акта о порядке раскрытия информации, либо внесения изменений в указанный нормативный правовой акт, Стороны настоящего Договора руководствуются действующим нормативным правовым актом. Информация, указанная в ПП РФ № 731 от 23.09.2010г. раскрыта в полном объеме на сайте Управляющей организации.

8.3. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года (если не определен собственниками другой период) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год. Ежегодно, управляющая организация представляет собственникам помещений отчет о выполнении условий Договора в течение первого квартала текущего года путем его размещения на официальном сайте управляющей организации в сети интернет. При отсутствии письменных мотивированных

возражений собственников, направленных адрес управляющей организации в течение 15 календарных дней с момента представления Отчета, Отчет считается утвержденным без претензий и возражений. Так же по желанию собственников отчет может быть вывешен на информационной доске и/или в общедоступном месте.

8.4. Утверждение годового отчета (услуги и работы) по настоящему Договору за соответствующий расчетный период признаются выполненными Управляющей организацией с надлежащим качеством и принятыми собственниками в случае оплаты их стоимости большинством (более 50%) от числа собственников (нанимателей) помещений в данном доме.

8.5. В случае нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора 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 так же причинения вреда имуществу Собственнику жилого помещения граждан, в том числе общему имуществу МКД;
- неправомерные действия Собственника, пользователей помещений (проживающих).

8.6. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, в том числе представитель Управляющей организации и /или представитель подрядной организации, Собственник (член семьи), наниматель (член семьи нанимателя) и независимое лицо. Если в согласованное время представитель управляющей компании и/или подрядчика не прибыли для составления Акта для установления наличия и причин нарушения, то Акт может быть составлен без их участия, но с привлечением независимой организации.

8.7. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда имуществу Собственника (пользователя); описание (при возможности -фото или видео съемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (пользователя).

8.8. Акт составляется в присутствии Собственника (пользователя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (пользователя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например: соседей, родственников). Акт составляется не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (пользователю) под расписку.

9. Организация общего собрания

9.1. Собственники обязаны ежегодно проводить общее собрание собственников помещений многоквартирного дома.

9.2. Общее собрание собственников многоквартирного дома проводится по инициативе Собственников. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан в письменной форме сообщить собственникам помещений в данном доме и управляющей организации о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. Расходы на организацию общего собрания несет инициатор его созыва.

9.3. В случае необходимости принятия решения по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес Собственников предложение о проведении внеочередного общего собрания Собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к Собственникам в общедоступном для всех Собственников помещений многоквартирного дома месте (информационная доска на первом этаже дома и/или при входе в подъезд).

9.5. В случае проведения общего собрания собственников при изменении способа управления многоквартирным домом, инициатор общего собрания предоставляет другим собственникам в письменной форме информацию об обосновании необходимости изменения способа управления многоквартирным домом, а также о существенных нарушениях ранее существовавших договорных отношений, преимуществах и возможных недостатках предлагаемого способа управления и планируемых затратах, связанных с изменением способа управления. Решения общего собрания по указанному вопросу принимаются общим собранием

собственников, проведенном в очной форме с обязательным участием представителя Управляющей организации.

9.6. Выбор новой управляющей организации Собственниками возможен только при доказанности в установленном законодательством РФ порядке существенного нарушения Договора со стороны Управляющей организации, при этом решение общего собрания по указанным вопросам принимается общим собранием собственников, проведенном в очной форме с обязательным участием представителя Управляющей организации.

10. Срок, порядок подписания и действия договора, его дополнение и изменение.

10.1. Настоящий Договор, содержащий все существенные условия и направленный для его утверждения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Воскресенск, ул. Зелинского, д. 5 «Б» является офертой и выражает намерение Управляющей организации заключить настоящий Договор с собственниками на указанных в нем условиях, а принятое собственниками на общем собрании решение об утверждении условий настоящего Договора (протокол № 2 «25» апреля 2019г.), является ее полным и безоговорочным акцептом.

10.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

10.3. Управляющая организация обязана приступить к управлению многоквартирным домом с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления с ООО «УК «Новлянский квартал». Договор действует в течение 5 лет с момента внесения сведений в реестр лицензий субъекта РФ о заключении договора управления собственниками дома № 5 «Б» по ул. Зелинского, г. Воскресенск с ООО «УК Новлянский квартал».

10.4. Утверждение настоящего Договора Собственниками большинством голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участие в общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня, является его подписанием, и Договор считается заключенным с каждым собственником многоквартирного дома на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

10.5. При этом каждый собственник при его волеизъявлении имеет право подписать данный Договор.

10.6. Если собственник не проставил свою подпись в Договоре (Приложение № 1) к Договору, подписанием настоящего Договора будет считаться проставление подписи собственника на решении собственника помещения (бюллетене для голосования) при условии, что данный собственник голосовал за утверждение (акцептование) настоящего Договора управления.

10.7. Если за 6 месяцев до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации Договора со стороны Собственника, направляемый Управляющей организацией, должен быть подтвержден решением общего собрания Собственников об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.

10.8. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

10.9. Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права. При этом Собственник помещения обязан принять его в утвержденной на общем собрании редакции.

10.10. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора, принятого общим собранием собственников. Договор (дополнения к договору) утверждаются акцептом на общем собрании собственников, либо от имени Собственников право подписи договора, утвержденного общим собранием собственников и дополнений к нему имеет уполномоченное лицо.

11. Расторжение договора

11.1. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для расторжения настоящего договора.

10.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации:

10.2.1. В случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

10.2.2. При существенном нарушении Договора со стороны Собственников и пользователей помещений.

10.2.3. При наступлении обстоятельств, не позволяющих Управляющей организации осуществлять деятельность, составляющую предмет настоящего Договора.

10.3. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Собственников по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позже чем за шесть месяцев до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

Расторжение договора по причине изменения Собственниками способа управления многоквартирным домом возможно только при условии, что задолженность Собственников по оплате работ и услуг по настоящему договору составляет не более 5% от суммы, подлежащей уплате Управляющей организации всеми Собственниками помещений за последний полный календарный месяц.

10.4. Собственники на основании решения общего собрания, вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, при этом такой отказ допускается только при доказанности существенного нарушения Договора со стороны Управляющей организации. При этом Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позже чем за два месяца до предполагаемой даты отказа от исполнения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

10.5. Настоящий Договор может быть расторгнут:

10.5.1. В судебном порядке на основании решения суда, вступившего в законную силу после возмещения сторонами имеющихся между ними задолженностей.

10.5.2. При ликвидации Управляющей организации, как юридического лица.

10.5.3. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

10.6. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация вправе потребовать от Собственников возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Расторжение Договора Собственниками возможно после возмещения Управляющей организации расходов, понесенных ею в связи с выполнением за счет собственных средств работ по ремонту (реконструкции) многоквартирного дома. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов.

10.7. Прекращение настоящего Договора не является основанием для прекращения неоплаченных Собственником обязательств перед Управляющей организацией, а также по возмещению произведенных Управляющей организацией расходов, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору.

Под расходами в этом случае понимаются:

- стоимость не оплаченных Собственниками оказанных Управляющей организацией услуг, понесенных затрат и выполненных работ; стоимость потребленных коммунальных услуг.

10.8. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего договора.

10.9. Условия настоящего Договора в отношении изменения состава общего имущества и его технических характеристик в случаях, когда такие изменения производятся в соответствии с

требованиями законодательства Российской Федерации, могут быть изменены по предложению Управляющей организации без проведения общего собрания собственников.

11. Прочие условия.

11.1. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое сторонами друг другу по настоящему договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату лично, посылным, заказным письмом, телефонограммой, телефаксом и или иным способом, подтверждающим его получение.

11.2. Сторона по настоящему договору, получившая обращение другой стороны по поводу неисполнения настоящего договора, обязана рассмотреть его и дать письменный ответ другой стороне в течение 10 рабочих дней с момента получения указанного сообщения.

Представительство (офис) Управляющей организации находится по адресу: г. Воскресенск, ул. Энгельса д. 1/2.

11.3. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

11.4. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

11.5. Настоящий договор составлен в одном экземпляре, подписанного сторонами.

11.6. Данный договор является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома.

11.8. Приложения к настоящему договору, являются его неотъемлемой частью.

Приложение № 1 «Подписи собственников».

Приложение № 2 «Состав общего имущества».

Приложение № 3 «Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома».

Приложение № 4 «Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме».

Подписи и реквизиты сторон:

«УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ»

ООО «Управляющая компания «Новлянский квартал»

Юридический адрес: 140200, г. Воскресенск, ул. Менделеева д.22 пом. 49

Почтовый адрес: 140207, г. Воскресенск, ул. Энгельса д.1/2

ОГРН 1185022002956 ИНН 5005065402 КПП 500501001

р/сч 40702810000000166183, кор.счет 30101810400000000555

БИК 044525555, ПАО «Промсвязьбанк»

Генеральный директор

ООО «УК «Новлянский квартал»



/Шалаев А.В./

Приложение № 1 «Подписи сторон»

п/н	№ кв-ры	Фамилия Имя Отчество собственника	подпись
-----	---------	-----------------------------------	---------

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

2. Крыши;

3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого 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. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются 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, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях (см. Акт разграничения Приложение №3)

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов (обслуживающих более одного жилого и (или) нежилого помещения, т.е. подъезд), регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается 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, пассажирских лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы до вводного автомата на квартиру, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

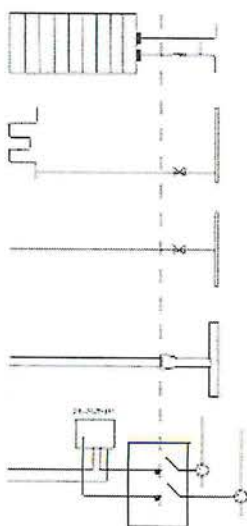
Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

АКТ

по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между **ООО «Управляющая компания «Новлянский квартал»** именуемым в дальнейшем "**Управляющая организация**", с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем "**Собственник**" («**наниматель**») и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей организацией** и **Собственником (нанимателем)** обозначена пунктирной линией на схеме.
2. **Собственник (наниматель)** несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности **Собственника (нанимателя)** (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника (нанимателя)**.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Управляющей организации**, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости акт. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных **Собственником (нанимателем)** за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. В случае ограничения **Собственником (нанимателем)** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности **Управляющей организации**, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника (нанимателя)**.
6. При привлечении **Собственником (нанимателем)** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности **Собственника (нанимателя)** и/или **Управляющей организации**, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу **Собственника организации** или третьих лиц, несет **Собственник (наниматель)**. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника (нанимателя)**.



Отопление до контргайки радиатора отопления в помещении и/или до крана при его наличии

ГВС до первого вентиля (вкл.) на стояке
Полотенцесушитель до первого вентиля при его наличии или до первого резьбового соединения со стояком

ХВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

КНС до первого раструба в помещении

Эл. сеть до вводного автомата на квартиру.

Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме

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

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

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

проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

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

поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;

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

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

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

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

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

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

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

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

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

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

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

выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;

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

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

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

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

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

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

выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

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

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

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

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

контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

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

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

контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

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

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

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

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

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

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

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

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

проверка кровли на отсутствие протечек;

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

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

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

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

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

осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;

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

проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;

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

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

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

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

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;
контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;
контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

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

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

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

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

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

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

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

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

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:

проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;

при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;

чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;

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

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

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

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

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

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

проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;

контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;

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

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

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:

определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов;

устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов);

очистка от сажи дымоходов и труб печей;

устранение завалов в дымовых каналах.

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

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

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

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;

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

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

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

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

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

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

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

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

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

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

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

очистка и промывка водонапорных баков;
проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

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

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

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

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

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

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

организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений; при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

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

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

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

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

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

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

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

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

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

мытьё окон;

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

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

24. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

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

сдвигание свежеснежившего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

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

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

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

26. Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов.

26.1. Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.

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

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