

Договор
управления многоквартирным домом по адресу:
Московская область, г. Щёлково, ул. Космодемьянская, д.10

г. Щёлково М.О.

01 января 2016 г.

Собственники помещений, действующие на основании протокола № 2, внеочередного общего собрания собственников от 15 ноября 2015 г., именуемые в дальнейшем **Собственники**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Жилсервис-А», в лице директора Табатадзе Александра Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых помещений на условиях решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол №2 от 15 ноября 2015 г.) согласованных с Управляющей организацией.

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

1.3. При исполнении условий настоящего договора Стороны обязуются руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, нормативными актами субъектов Российской Федерации органов местного самоуправления, в том числе: «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. №354 (далее Правила предоставления коммунальных услуг), «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491 (далее Правила содержания общего имущества) и другими нормативными актами.

2. Предмет Договора

2.1. *Управляющая организация* по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме, в течение, согласованного настоящим договором управления, срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Целью настоящего Договора является, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

2.3. Управление многоквартирным домом, осуществляется Управляющей организацией в интересах *Собственников* в период срока действия Договора, установленного **п.10.1.** настоящего Договора с учётом положений **п.3.1.3.** настоящего договора.

2.4. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, приведен в Приложении **№ 2** к настоящему договору.

Техническая и иная документация на многоквартирный дом (имеющаяся в наличии) передается представителю вновь избранной Управляющей организации, за 30 дней до даты начала действия настоящего договора.

2.5. *Управляющая организация* обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан путём оказания услуг по управлению многоквартирным домом, по перечню приведенному в Приложении **№ 3** к настоящему договору. Изменения в указанный перечень работ, услуг вносятся в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, утверждённые Правительством Российской Федерации, путём заключения сторонами дополнительного соглашения.

2.6. *Управляющая организация* оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по перечню и объёму работ, услуг по содержанию многоквартирного дома и перечню работ по выполнению непредвиденных ремонтов, определяемых приложениями **№3** и **№6**.

2.7. *Собственники* поручают, а *Управляющая организация* принимает на себя следующие обязательства:

2.7.1. Обеспечивать реализацию решения вопросов пользования общим имуществом *Собственников* помещений в многоквартирном доме в соответствии с предложениями *Собственников* помещений в многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц.

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом *Собственников* помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах *Собственников* помещений, по их поручению, а также в собственных интересах.

2.7.2. Обеспечивает собственников помещений коммунальными услугами: **горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения), электроснабжения (в части энергоснабжения мест общего пользования, лифтов)** путем заключения от имени управляющей организации договоров с ресурсоснабжающими организациями на водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение в целях бытового потребления соответствующих услуг собственниками помещений в многоквартирном доме, а также электроснабжение (в части энергоснабжения мест общего пользования, лифтов) и газоснабжения (в части технического обслуживания внутреннего газопровода).

2.7.3. Осуществляет контроль исполнения договорных обязательств с подрядными и прочими организациями, а также приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

2.7.4. Подготавливает предложения по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги.

2.7.5. Осуществляет ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2.7.6. Осуществляет приём и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых Управляющей организацией обязательств) обращений и жалоб *Собственников*.

2.7.7. Осуществляет выдачу жилищных справок и иных документов в пределах своих полномочий

2.7.8. Своими или привлеченными силами осуществлять начисление, сбор, расщепление и перерасчёт обязательных и иных платежей и взносов *Собственникам* и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.7.9. Вести регистрационный учет граждан.

2.7.10. Определяет перечень мероприятий по ресурсосбережению и обеспечивает их реализацию.

2.7.11. Представляет интересы *Собственников*, касающиеся их общего имущества в многоквартирном доме, в суде, органах государственной и муниципальной власти без специальных доверенностей.

2.7.12. Совершает другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.

2.8. Капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, не является предметом данного Договора.

2.9. Настоящий Договор является договором смешанного вида.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору с **01 января 2016 г.**

3.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой и в интересах *Собственников*, в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по перечню, объёму услуг, работ и условиям их выполнения, определяемых в соответствии с порядком, установленным пунктами **2.5, 2.6.**

В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества *Управляющая организация* обязана устранить все выявленные недостатки за свой счёт.

3.1.4. Обеспечить предоставление *Собственникам* помещений коммунальных услуг **холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения), энергообеспечения МОП** путём заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями в порядке, предусмотренном **п. 2.7.2.** настоящего договора.

Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг:

-холодная вода - круглосуточное, бесперебойное в течение года;

-горячая вода - температура воды в местах водоразбора применяемой системы теплоснабжения должна быть не ниже **60 С** и не выше **75 С** (Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда) круглосуточное в течение года, за исключением времени допустимых перерывов для проведения ремонтов и профилактических работ;

-водоотведение – круглосуточное, бесперебойное в течение года;

-отопление круглосуточное, бесперебойное в течение отопительного периода, температура воздуха в помещениях многоквартирного дома должна соответствовать требованиям

Правил предоставления коммунальных услуг за исключением случаев, если температура воздуха в помещениях многоквартирного дома не может соответствовать вышеуказанным стандартам по вине *Собственников* помещений.

3.1.5. Информировать *Собственников* помещений о заключении указанных в п.п. 3.3.3 и 3.3.4 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Осуществлять начисление, сбор, расщепление и перерасчет обязательных и иных платежей и взносов на капитальный ремонт *Собственников* с правом передачи данных полномочий третьим лицам.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки *Собственников*, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.8. С момента поступления заявки об аварии, незамедлительно принимать меры, по устранению экстренной аварийной ситуации.

3.1.9. Вести технический учет на строения, инженерные сооружения. Вести и хранить документацию, полученную от предыдущей управляющей организации, в соответствии с перечнем, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию *Собственников* знакомить с содержанием указанных документов в рамках требований стандарта раскрытия информации.

3.1.10. Обеспечить регистрационный учёт проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также предоставлять соответствующие справки по обращению *Собственника*.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от *Собственников*, вести их учет. В установленные законом сроки принимать необходимые меры, для устранения указанных в них недостатков. В течение 30 календарных дней, со дня получения письменного обращения, предоставлять заявителю информацию, о решении принятом по заявленному вопросу.

3.1.12. Обеспечить своевременное (не позднее чем за 2 дня до предстоящего отключения/включения) информирование пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения/включения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение 2 часов с момента получения информации об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

3.1.13. Обеспечить *Собственников* помещений информацией о телефонах аварийных служб, путём их размещения на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома, а также на сайте Управляющей организации.

3.1.14. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему Договору.

3.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность произвести перерасчёт платы за коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.16. Информировать в письменной форме в платёжном документе (или иным способом) *Собственников* об изменении размера платы за коммунальные услуги, за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, взносов на капитальный ремонт, в соответствии с пунктом 13 статьи 155 ЖК РФ.

3.1.17. Осуществлять своими или привлечёнными силами по заявлению потребителя ввод в эксплуатацию установленного индивидуального прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.18. Согласовывать в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения, выдавать технические условия на переустройство или перепланировку жилого помещения.

3.1.19. Представлять отчеты о проделанной работе в порядке, установленном п.6.1.настоящего Договора.

3.1.20. Осуществлять начисление, сбор и перечисление на спецсчет взносов на капитальный ремонт.

3.1.21. Предоставлять уполномоченным, *Собственниками*, лицам, по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.22. Предоставлять *Собственникам* информацию в соответствии с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".

3.1.23. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, в установленном законом порядке, вновь избранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо, в случае непосредственного управления многоквартирным домом - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.24. Выступать в суде истцом, ответчиком, третьим лицом по искам, связанным с ненадлежащим содержанием, использованием, эксплуатацией и ремонтом переданных в управление объектов общего имущества многоквартирного дома.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, в зависимости от фактического состояния общего имущества, объёма поступивших средств *Собственников* и производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. При выявлении *Управляющей организацией* факта проживания в квартире *Собственника* лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы по Договору, *Управляющая организация* после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения *Собственника*, вправе произвести расчёт по количеству фактически проживающих.

3.2.3. Взыскивать с должников сумму платежей и штрафа, за несвоевременную и (или) неполную оплату, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием собственников помещений, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу *Собственника*. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.5. Производить расчёт размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории города нормативов потребления, в случае не допуска *Собственником*, *Управляющей организацией* или уполномоченных ею лиц, для снятия данных о показаниях приборов учёта.

3.2.6. Требовать доступа в жилое или нежилое помещение *Собственника* в заранее согласованные с ними сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учёта, а также для ликвидации аварий (в любое время).

В случае не предоставления *Собственником* помещения, допуска представителей управляющей компании к месту аварии в помещение для ликвидации аварийной ситуации, вся ответственность по возмещению материального вреда в полном объеме ложится на *Собственника*, не предоставившего допуск в помещение и (или) инженерным коммуникациям.

3.2.8. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.9. В случае просрочки оплаты более 2 месяцев *Собственниками* помещений за предоставленные ЖКУ услуги, *Управляющая организация* вправе ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг (ГВС, водоотведение) *Собственникам* помещений, допустивших просрочку, до полного погашения имеющейся задолженности.

3.2.10. Начислять *Собственникам* и пользователям жилых помещений, своевременно не внесшим плату за жилищные и коммунальные услуги пени.

3.2.11. Использовать средства, полученные за счёт экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, компенсацию инвестированных *Управляющей организацией* в общее имущество средств, возмещение убытков по актам вандализма, ликвидаций аварий.

3.3. Собственники жилых помещений относительно пользования принадлежащими им помещениями обязаны:

3.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества, путём заключения настоящего Договора, согласно решения общего собрания собственников, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.2. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, учитывая ограничения использования, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.3. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом коммунальными услугами.

3.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, перегрузки электрических сетей, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.5. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет, текущий ремонт внутри жилого помещения.

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

3.3.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению, незамедлительно сообщив о таких неисправностях и повреждениях на участок эксплуатации *Управляющей организации* по телефонам, указанным на сайте *Управляющей организации* либо в оперативно диспетчерскую службу 8(496)569-21-96_.

3.3.8. Соблюдать права и законные интересы соседей.

3.3.9. Информировать *Управляющую организацию* об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

3.3.10. Своевременно и полностью вносить *Управляющей организации* плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, плату за коммунальные и жилищные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение).

электроснабжение МОП, взносы на капитальный ремонт, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятые в соответствии с законодательством.

3.3.11. Обеспечивать доступ в занимаемые жилые помещения и (или) к инженерным коммуникациям, в согласованное время, специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, газоснабжения для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учёта, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.12. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный Жилищным кодексом Российской Федерации

3.3.13. В случае временного отсутствия предоставлять *Управляющей организации* информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.

3.3.14. Предоставить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещения или иные основания пользования помещением.

3.3.15. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях и придомовой территории животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.3.16. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

3.3.17. Соблюдать следующие требования:

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

б) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

г) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

д) информировать *Управляющую организацию* о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.18. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.

При проведении *Собственниками* работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.19. При наличии технической возможности установить за свой счет индивидуальные приборы учёта коммунальных ресурсов, нести ответственность за сохранность, работоспособность и своевременную поверку индивидуальных приборов учёта коммунальных ресурсов.

3.3.20. Согласно требованиям Жилищного кодекса РФ избрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме Совет МКД, или, принять решение о лице, уполномоченном представлять интересы *Собственников* помещений в многоквартирном

доме, при взаимодействии с Управляющей организацией, в том числе подписание Договора управления.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением *Управляющей организацией* её обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг *Управляющей организацией*, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать от *Управляющей организации* возмещения убытков, причинённых вследствие невыполнения, либо недобросовестного выполнения *Управляющей организацией* своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Требовать от *Управляющей организации*, в соответствии с Жилищным Законодательством РФ, ежегодного отчёта о выполнении условий настоящего Договора.

3.4.5. Поручать внесение платежей по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения, в случае предоставления его в наем/аренду.

3.4.6. Осуществлять контроль, посредством Совета МКД, или, через уполномоченное собственниками лицо, за оказанием услуг и (или) выполнением работ *Управляющей организацией* по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и предоставления коммунальных услуг.

3.4.7. Вносить изменения в условия настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.4.8. Реализовать иные права предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Цена Договора и порядок расчётов

4.1. Цена Договора и размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому *Собственниками* помещению.

4.2. Цена договора управления определяется исходя из цен и тарифов на оплату жилья и коммунальные услуги, в т.ч. на общедомовые нужды (при отсутствии решения *Собственников* о внесении потребителями платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям), утверждаемых в установленном законодательством порядке и подлежит перерасчёту при их изменении (установление новых цен и тарифов), если иное не установлено решением собственников помещений. В случае, если *Собственники* не принимают на общем собрании собственников, решения о пересмотре платы за содержание и ремонт жилья, то на последующий год размер такой платы корректируется с учетом коэффициента повышения размера платы, устанавливаемого органами местного самоуправления на последующий год.

4.3. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

– стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, утвержденных органом местного самоуправления.

– стоимостью коммунальных ресурсов, в т.ч. на общедомовые нужды, рассчитываемых от объёмов потребляемых ресурсов в многоквартирном доме и утвержденных тарифов.

4.3.1. Размер платы за коммунальные услуги потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учёта и на общедомовые нужды, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учёта рассчитывается в соответствии с объёмами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утверждёнными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учёта –

исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.3.2. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, за коммунальные услуги, взносы за капитальный ремонт вносятся ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платёжных документов.

4.3.3. В выставленном *Управляющей организацией* платёжном документе указываются: расчётный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг, в т.ч. на общедомовые нужды; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, взнос за капитальный ремонт с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчёта, задолженности *Собственника* по оплате общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платёжном документе также справочно указываются: размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также коммунальных услуг; дата создания платёжного документа.

4.3.5. *Собственники* помещений, вносят плату за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома *Управляющей организации* в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платёжном (информационном) документе.

4.3.6. Не использование помещений *Собственником*, не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за отдельные виды коммунальных услуг, в т.ч. на общедомовые нужды.

4.3.7. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение, при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учёта по соответствующим видам коммунальных услуг, осуществляется с учетом перерасчёта платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.3.8. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги *Управляющая организация* применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и платы за коммунальные услуги:

4.4.1. Плата за жилищные и коммунальные услуги вносится *Собственниками* на расчётный счет платежного агента *Управляющей организации* или на расчетный счет *Управляющей организации* через кассы платежных агентов на основании платёжных документов, выставленных в адрес соответствующих плательщиков.

4.5. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учёта, не превышающих 30 календарных дней, объемы (количество) потребления холодной воды, горячей воды, отведенных бытовых стоков, тепловой энергии для расчёта размера платы за коммунальные услуги исчисляются, как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 6 месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учёта составил меньше 6 месяцев, то

за фактический период работы прибора учёта, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.

4.4.6. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает *Управляющая организация* (присоединенная сеть), она вправе произвести перерасчёт размера платы (в случае если собственники ведут расчёты за коммунальные услуги с *Управляющей организацией*) за потребленные без надлежащего учёта коммунальные услуги в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам, утверждённых Правительством Российской Федерации.

4.4.7. Индивидуальные (квартирные) приборы учёта могут считаться введенными в эксплуатацию и их показания приняты к коммерческому учету используются для проведения оплаты за потребленные услуги, если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями, выданными *Управляющей организацией* и приняты ею в эксплуатацию.

4.4.8. В случае отсутствия Собственника более 5-ти полных календарных дней в принадлежащем ему помещении, не оборудованном индивидуальными приборами учёта и/или оборудованном индивидуальными приборами, не отвечающими требованиям, установленным настоящим договором, на основании письменного заявления о временном отсутствии в помещении и проведении перерасчёта оплаты коммунальных услуг, подтвержденного документами о фактическом месте нахождения Собственника в этот период, плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение не взимается с момента составления техническим специалистом *Управляющей организации* акта о закрытии и опечатывании вентилей холодного и горячего водоснабжения в помещении.

4.5. Очередность погашения требований по денежным обязательствам собственников и иных лиц, пользующиеся помещениями перед *Управляющей организацией* определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Услуги *Управляющей организации*, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора *Стороны* несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Ответственность *Управляющей организации*:

5.2.1. *Управляющая организация* несёт ответственность по настоящему Договору в объёме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

5.2.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, *Управляющая организация* несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. *Управляющая организация* освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины *Собственников* помещений, в том числе несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы

5.2.3. *Управляющая организация* несет ответственность перед *Собственником* за причинение ему материального вреда, причиной которого явились неправомерные действия (бездействия) *Управляющей организации* или невыполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств *Управляющей организацией* при выполнении работ (оказании услуг) по исполнению настоящего договора. К таким случаям *Стороны* договорились отнести случаи причинения убытков *Собственнику*, связанные с:

- возложением обязанности судом на *Собственника* по выплате денежных сумм третьим лицам, вызванных неисполнением (ненадлежащим исполнением) обязанностей *Управляющей организацией* по настоящему договору, подтвержденных решением суда;
- возложением обязанности административным органом (инспекцией) на *Собственника* по выплате денежных сумм в виде налагаемых мер административного взыскания, вызванных исполнением (ненадлежащим исполнением) обязанностей *Управляющей организацией* по настоящему договору, подтвержденных постановлением административного органа (инспекции).

5.3. Ответственность Собственников

5.3.1. *Управляющая организация* в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации вправе взыскать с *Собственников* ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему Договору.

5.3.2. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчёте на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, *Управляющая организация* в соответствии с действующим законодательством РФ вправе взыскать с *Собственников* жилых помещений плату, не полученную по настоящему договору.

5.3.3. *Собственники* помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц *Управляющей организации* и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед *Управляющей организацией* и третьими лицами (другими *Собственниками*.)

5.4. Условия освобождения от ответственности

5.4.1. *Собственники* не отвечают по обязательствам *Управляющей организации*, которые возникли не по их поручению.

5.4.2. *Управляющая организация* не несёт ответственность:

- противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использование собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- аварии, произошедших не по вине *Управляющей организации* и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (непредставление допуска, вандализм, поджог, кража, стоячковый засор и пр.);
- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

5.4.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам в случаях:

- а) если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.;

5.4.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия выше указанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль осуществляется путём:

- подписания уполномоченным лицом актов выполненных работ и оказанных услуг *Управляющей организации*.
- предоставления отчётности *Управляющей организации*;
- участия в проведении осмотров общего имущества в согласованные с управляющей организацией сроки;
- активирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества.

6.2. Если в указанный срок *Управляющая организация* не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

6.3. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственникам, нанимателям и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является Акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия *Собственника*.

6.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трёх человек, включая представителей *Управляющей организации* (обязательно), *Собственника* (члена семьи собственника), подрядной организации, свидетелей (соседей), представителей Совета МКД, председателя совета и других лиц. Если в течение двух часов в дневное время или трёх часов в ночное время с момента сообщения о нарушении представитель *Управляющей организации* не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника; описание (при наличии возможности фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и собственника (члена семьи собственника).

6.6. Акт составляется в присутствии *Собственника* (члена семьи собственника), права которого нарушены. При отсутствии собственника (члена семьи собственника) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц

(например, Совета МКД, Председателя совета, соседей). Акт проверки составляется комиссией в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается собственнику (члену семьи собственника) под расписку.

6.7. *Управляющая организация* представляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора в срок, не позднее конца 1 квартала следующего года. Отчет предоставляется путем размещения на сайте *Управляющей организации*: <http://www.gilservis-a.ru>, и направления одного экземпляра Председателю Совета многоквартирного дома, или уполномоченному собственниками лицу.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе *Собственников* в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путём уведомления *Управляющей организации* о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием *Собственников* помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем *Управляющая организация* должна быть уведомлена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, путём предоставления ей протокола (копии) общего собрания собственников;

б) по инициативе *Управляющей организации*, о чем *Собственник* помещения должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые *Управляющая организация* не отвечает.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае ликвидации *Управляющей организации*.

7.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из *Сторон* другой *Стороной* о нежелании его продлевать.

7.2. При отсутствии заявления одной из *Сторон* о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях/или иных по соглашению сторон.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из *Сторон* считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления .

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе *Управляющей организации* по основаниям, указанным в настоящем Договоре, *Управляющая организация* одновременно с уведомлением *Собственников* должна уведомить орган местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчётов между *Управляющей организацией* и *Собственниками*.

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

8. Особые условия

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путём переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

8.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путём переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Форс-мажор

9.1. Любая *Сторона*, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью *Сторон* договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов *Стороны* Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у *Стороны* договора необходимых денежных средств; банкротство *Стороны* Договора.

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

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

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) *Собственниками* на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, вступает в силу с «01» января 2016 года и действует два года.

10.2. При отсутствии письменного отказа одной из *Сторон* от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за три месяца до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах. Экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

10.4. Все приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью.

10.5. К настоящему договору прилагаются:

Приложения:

1. Список собственников жилых помещений;
2. Состав общего имущества многоквартирного дома;
3. Перечень услуг (работ) по управлению МКД;
4. АКТ по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома.
5. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность*
6. Перечень работ по содержанию многоквартирного дома и сроки их проведения;

7. Перечень работ по устранению неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования и предельные сроки устранения неисправностей;

11. Адреса и реквизиты сторон:

«Управляющая организация»:

ООО «Жилсервис-А»

✉ г. Щелково, Мос. обл.

1-ый Советский пер., д.2 «а»

Платежные реквизиты:

р\с 40702810506000240924

в банке «Возрождение» ОАО г. Москва,

к/с 30101810900000000181,

БИК 044525181,

ИНН 5050039669, КПП 505001001

Директор ООО «Жилсервис-А»

/Табатадзе А.А./

М.П.



«Собственник»:

✉ г. Щелково, Мос. обл.

ул. Космодемьянская, д.10

Собственники жилых помещений МКД

Собственниками помещений на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома (протокол от 15.11.2015г. №2) более 50% голосов были утверждены (акцептированы) условия настоящего договора.

Список наймодателей

№ п.п.	Сведения о Наймодателе жилого помещения и его представителе, имеющем право подписи настоящего договора (с указанием основания возникновения такого права)	№ кв.	Наименование и номер документа, подтверждающего право на жилое помещение	Общая площадь кв.м.	Доля в общем имуществе многоквартирного дома	Подпись представителя наймодателя
1						

Состав общего имущества многоквартирного дома

ул. Космодемьянская, д. 10

- 1 Год постройки - 1979 г.
- 2 Количество квартир - 72
- 3 Число этажей - 9
- 4 Число лестниц - 2
- 5 Площадь общих лестниц - 614,2 м²
- 6 Лифт - 2
- 7 Лифтовые шахты - 2
- 8 Мусоропровод - 2
- 9 Колясочные
- 10 Чердаки - нет
- 11 Техническое подполье - есть S = 586,3 м²
- 12 Кровля совмещенная мягкая - S = 621,7 м², парапеты по периметру дома ;
- 13 Фундамент - сборные ж/бетонные блоки
- 14 Стены - сборные крупнопанельные плиты
- 15 Плиты перекрытия - ж/бетонные
- 16 Балконы , лоджии
- 17 Окна деревянные на лестничных клетках во всех подъездах
- 18 Входные двери металлические с домофоном - 2 шт.
- 19 Тамбурные двери деревянные - 2 шт.
- 20 Внутридомовые инженерные коммуникации :
 - а) система центрального отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов (кроме квартирных), регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;
 - б) система 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;
 - в) система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;
 - г) 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, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающих устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;
- 21 Благоустройство и озеленение - металлическое ограждение, МАФ - малые архитектурные формы

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491;

б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ);

расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

г) организация собственниками помещений в многоквартирном доме, управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

уведомление собственников помещений в многоквартирном доме, о проведении собрания;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;

подготовка мест для проведения собрания, регистрация участников собрания;

документальное оформление решений, принятых собранием;

доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании;

д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

определение способа оказания услуг и выполнения работ;

подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;

заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

начисление обязательных платежей и взносов на капитальный ремонт, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

осуществление управляющими организациями, товариществами и кооперативами расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;

ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

з) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены договором управления многоквартирным домом;

раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731;

прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

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 «Жилсервис-А»**, именуемым в дальнейшем "**Управляющая организация**", с одной стороны, и Собственники, именуемые в дальнейшем "**Заказчик**", и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей организацией** и **пользователями коммунальных услуг** обозначена пунктирной линией на схеме.

2. Собственники и иные лица, пользующиеся помещениями несут ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.

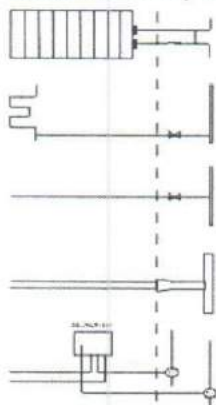
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности пользователей жилых помещений (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт не позже 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств, оплаченных Собственником и иными лицами, пользующихся помещениями за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

5. В случае ограничения Собственниками и нанимателями 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 счёт средств Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями.

6. При привлечении Собственниками и иными лицами, пользующиеся помещениями сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несёт Собственник или иное лицо проводящее такие работы.

Собственник/ Управляющая организация:



Отопление-до контргайки радиатора отопления (или крана, перемчки) к рые не являются общим имуществом) в помещении

ГВС - до первого на стояке в помещении вентиля (или крана), которые не являются общим имуществом

ХВС - до первого на стояке в помещении вентиля (или крана), которые не являются общим имуществом

КНС - до первого раструба в помещении

Эл.сеть - до электрического счётчика

Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность*

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
1. Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения – в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчётный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчётный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчётный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (далее - Правила), с учетом положений раздела IX Правил
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчётный период в соответствии с приложением № 2к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества(независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101Правил
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точкеводоразбора ¹ : в многоквартирных домах и жилых домах -от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	Отклонение давления не допускается	за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчётного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчётный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчётный период в соответствии с приложением № 2к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчётный период в соответствии с приложением № 2к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества(независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
2. Горячее водоснабжение		
4. Бесперебойное Круглосуточное горя-	допустимая продолжительность перерыва подачи	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи

<p>чее водоснабжение в течение года</p>	<p>горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд; Продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)</p>	<p>горячей воды, исчисленной суммарно за расчётный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчётный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчётный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)²</p>	<p>допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5°C; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3°C</p>	<p>за каждые 3°C отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчётный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчётный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчётного периода с учетом положений раздела IX Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40°C, суммарно в течение расчётного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду</p>
<p>6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)</p>	<p>отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом Регулировании не допускается</p>	<p>при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчётный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги не надлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>
<p>7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)¹</p>	<p>отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается</p>	<p>за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчётного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчётный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчётный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчётный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>
<p>3. Водоотведение</p>		
<p>8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года</p>	<p>Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при ава-</p>	<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчётный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за ком-</p>

	рии)	мунальную услугу за такой расчётный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчётный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
4. Электроснабжение		
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года ³	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания ⁴ ; 24 часа - при наличии 1 источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчётный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчётный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчётный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)	отклонение напряжения и (или) частоты электрического требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчётного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчётный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчётный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
5. Отопление		
11. Бесперебойное Круглосуточное отопление в течение отопительного периода ⁶	Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°C до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°C до +12°C; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°C до +10°C	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчётный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчётный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчётный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
12. Обеспечение нормативной температуры воздуха ⁷ : в жилых помещениях - не ниже +18°C (в угловых комнатах - +20°C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) - -31°C и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20°C (в угловых комнатах - +22 °C); в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)	допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3°C; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчётного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчётный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчётный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил
16. Давление во внутридомовой системе	отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установлен-	за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления сум-

<p>отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа(6 кгс/кв.см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв.см); с любыми отопительными не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв.см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p>	<p>ных значений не допускается</p>	<p>марно в течение расчётного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчётный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>
---	------------------------------------	---

* Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам, утверждённых постановлением РФ.

Примечания:

¹ Давление в системах холодного или горячего водоснабжения измеряется в точке водоразбора в часы утреннего максимума (с 7.00 до 9.00) или вечернего максимума(с 19.00 до 22.00).

² Перед определением температуры горячей воды в точке водоразбора производится слив воды в течение не более 3 минут.

³ Перерыв в предоставлении коммунальной услуги электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение сетей и оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

⁴ Информацию о наличии резервирующих источников питания электрической энергией потребитель получает у исполнителя.

⁵ Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчётной, принятой при проектировании системы отопления, при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений (ГОСТ Р 51617-2000).

⁶ В случае применения пункта 14 настоящего приложения пункт 15 настоящего приложения не применяется с момента начала перерыва в отоплении.

⁷ Измерение температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в комнате (при наличии нескольких комнат - в наибольшей по площади жилой комнате), в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены и обогревающего элемента на 0,5 м и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1 м. При этом измерительные приборы должны соответствовать требованиям стандартов (ГОСТ 30494-96).

Примечание. В целях применения настоящего приложения подлежат использованию действующие нормы и требования законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, устанавливающие обязательные требования к качеству предоставления коммунальных услуг.

Приведенные в настоящем приложении ГОСТы, СНИПы, СанПиНы не являются исчерпывающими и применяются до момента вступления в силу иных норм и требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, регулирующих те же вопросы.

Управляющая организация производит пользователям жилых помещений перерасчёт при перерывах сверх нормативного времени и за предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества, в случае если она является получателем платы за коммунальные услуги.

Перечень работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме:

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий и покрытий, балок, 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;
 - 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;
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;
 - 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;

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 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;

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

6. 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, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

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

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

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

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

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

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

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

7. 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;

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

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

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, 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.

9. 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 косяками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

проверка звукоизоляции;

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

10. 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.

11. 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

12. 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.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов:

техническое обслуживание систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

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;

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

14. 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;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

15. 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.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования оборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, лифтов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

17. 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.

18. 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

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

сухая и влажная уборка лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей,;

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, прямиков, текстильных матов);

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

20. 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 от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

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

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

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

21. 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.

22. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:

вывоз твердых бытовых отходов;

организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

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

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ
 УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО)
 ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ ЖИЛЫХ ДОМОВ И ИХ ОБОРУДОВАНИЯ**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен: в зимнее время в летнее время	1 сут. 3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сут.
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилого дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности во вводнораспределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.
Неисправности лифта	Не более 1 сут.