**Договор управления**

**многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу:**

**г. Екатеринбург, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ д. \_\_\_\_\_\_\_**

**г. Екатеринбург « »\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201 года**

ООО «Ремстройкомплекс» в лице Директора Теплова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: город Екатеринбург, ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дом № \_\_\_\_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем "Собственник" именуемые в дальнейшем совместно "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

*Собственники* - субъекты гражданского права, право собственности которых на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

*Пользователи -* члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

*Общее имущество многоквартирного дома -* имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

*Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома)* - это:

* разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
* разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
* отопительные приборы (радиаторы, полотенцесушители, расположенные в квартире и обслуживающих только одну квартиру)
* ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели и иные приборы;
* разводка газовых сетей от стояка от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура, газовые плиты, нагреватели, иное газопотребляющее оборудование;

- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и  
устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);

* приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;
* оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение);
* иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

*Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме* (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

*Общая площадь жилого помещения* состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

*Коммунальные услуги -* отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления), горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения), холодное водоснабжение (включая холодную воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, заполняющую систему водоснабжения, используемую на полив газонов и тротуаров, используемую для уборки мест общего пользования), электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры, подвала, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение входных групп), газоснабжение, водоотведение.

*Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома* - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д., согласно перечня работ, установленном в Приложении №1 настоящего Договора.

*Услуги по управлению -* перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в настоящем Договора.

**1. Предмет договора.**

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания  
граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта  
общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и  
придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками,  
избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации.

1.2. Собственники поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и  
выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Екатеринбург, ул. дом № от имени и по поручению Собственников заключить договора на предоставление коммунальных услуг Собственникам и Пользователям, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников

жилого дома от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 г. и действует на основании данного решения. Собственники обязаны подписать Договор в течение 10-ти дней со дня проведения общего собрания.

**2. Обязанности сторон.**

*2.1. Управляющая компания обязуется:*

2.1.1. Обеспечить путем заключения договоров с поставщиками соответствующих коммунальных ресурсов, а также путем обслуживания внутренних инженерных сетей предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества, а именно:

холодное водоснабжение - бесперебойная круглосуточная подача воды, соответствующей по составу и свойствам действующим санитарным правилам и нормам;

отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления) - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного периода с обеспечением температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20 С(в угловых комнатах +22 С) при условии утепления Собственником (нанимателем, арендатором) дверных и оконных заполнений .

горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения) - бесперебойная, круглосуточная подача воды, соответствующей по своему составу и свойствам действующим санитарным нормам и правилам с температурой не менее + 60 С - для открытых систем теплоснабжения, не менее +50С - для закрытых систем теплоснабжения и не более +75 С -для любых систем теплоснабжения.;

-электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещении дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение придомовой территории)- бесперебойное круглосуточное электроснабжение с постоянным соответствием частоты действующим федеральным стандартам.;

* газоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течении года.
* водоотведение - бесперебойно круглосуточно в течение года;

2.1.2. В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением *N°* 1 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством.

2.1.3. Подготовить, при необходимости проведения капитального или текущего ремонта, предложение по проведению капитального или текущего ремонта, которое включает в себя:

* необходимый объем работ по капитальному или текущему ремонту;
* стоимость материалов, необходимых для проведения капитального или текущего ремонта;
* общую стоимость работ по капитальному или текущему ремонту;
* сроки проведения капитального или текущего ремонта;
* другие условия, связанные с проведением капитального или текущего ремонта. Предложение Управляющей компании по проведению капитального или текущего ремонта

утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.4. При наличии технической возможности обеспечить выполнение работ по ремонту  
санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих одно  
помещение (то есть не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома), за отдельную  
плату по заявке Собственника либо Пользователя на основании отдельного договора. Оплата работ по ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на расчетный счет или в кассу Управляющей компании. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

2.1.5. Составить, в течение 30 дней с момента заключения настоящего Договора, совместно с  
уполномоченным представителем Собственников акт технического осмотра.

1. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и Пользователя и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.
2. Обеспечить начисление, учет и сбор оплаты за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, а также перечисление по поручению Собственника полученных от него денежных средств.
3. Обеспечить ежемесячную выдачу до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, платежных документов Собственникам и Пользователям.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1 За исключением перерывов на проведение плановых ремонтных работ и устранение аварии н аварийных ситуаций в пределах допустимой продолжительности, установленной действующими Правилами предоставления коммунальных услуг

1. Обеспечить проведение перерасчета оплаты за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги по основаниям и в порядке, установленным действующим законодательством (некачественное оказание услуг, временное отсутствие в помещении более 5 календарных дней подряд и т.д.) в течение месяца, следующего за расчетным, при условии предоставления надлежащим образом оформленных подтверждающих документов.

2.1.10. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими  
лицами в связи с управлением данным домом.

2.1.11.Осуществлять мероприятия и работы по гражданской обороне в рамках вверенных Управляющей компании полномочий с учетом требований, установленных действующим законодательством.

2.1.12. Обеспечить прием и оформление документов для регистрации по месту жительства и месту пребывания Собственников и(или) Пользователей, в том числе путем заключения договоров.

1. Своевременно информировать Собственников и(или) Пользователей об ограничении (прекращении) предоставления коммунальных услуг путем размещения соответствующего объявления в местах, определенных общим собранием собственников для размещения объявлений.
2. Обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.
3. На основании дополнительного соглашения за отдельную плату и при надлежаще оформленных полномочий представлять интересы Собственников при оформлении прав, на земельный участок.
4. Ежегодно в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным , предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год.
5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и(или) Пользователей помещений, связанные с исполнением настоящего Договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.
6. Обеспечить хранение существующей технической и иной, связанной с управлением, документации на многоквартирный дом, а также ее передачу вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту приема-передачи в сроки, установленные ЖК РФ. В случае отсутствия технической и иной, связанной с управлением документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания вправе обеспечить изготовление данной документации по многоквартирному дому.
7. Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.
8. Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов.
9. Проводить мероприятия по энергосбережению, в том числе путем заключения энергосерсвисного договора.
10. Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

*2.2. Собственники и Пользователи обязуются:*

1. При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на помещение.
2. Производить оплату услуг (работ) Управляющей компании в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором

2.2.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,  
экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

* соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего . пользования, выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
* не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
* соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
* не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не ' нарушающей покоя жильцов  
многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени, согласно областному закону №52-03 от 14.06.2005г., изм. № 62-03 от 16.07.2009г.);

- другие требования законодательства.

2.2.4. Производить перепланировку помещения в установленном действующим  
законодательством порядке.

2.2.5. Не производить переустройство расположенных внутри помещения электрических,  
газовых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения, канализации, вентиляции и отопления без  
письменного согласования с Управляющей компанией.

2.2.6. Без оформленного в письменном виде согласования с Управляющей компанией:.

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов  
отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование,  
включая. индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие- технических паспортов  
(соответствующих свидетельств), а также не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-  
техническим нормативам;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью, превышающей разрешенную для:

-жилого помещения (квартиры) - не более 3 кВт для квартир с газоснабжением, и не более 7 кВт-для квартир, оснащенных электроплитами,

-нежилого помещения - указанную поставщиком электрической энергии мощность, к внутридомовой сети электроснабжения без выполнения соответствующей реконструкции сети электроснабжения помещения (а в случае необходимости - подъезда, многоквартирного дома). Предельно допустимая мощность одновременно включенных в помещении «Собственника» электроприборов, не должна превышать указанные выше параметры согласно СП 31-110-03.

2.2.7. Не допускать использование теплоносителя в системе отопления, не по прямому  
назначению (в том числе производить слив воды из системы и приборов отопления).

2.2.8. Обеспечить доступ в заранее определенное Управляющей компанией время в помещение работников Управляющей компаний, подрядной организации', представителей органов государственного, контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, и иного оборудования и приборов, находящихся в нем (в том числе общего имущества дома), а также проведения необходимых ремонтных работ, а в случае аварии - в любое время без предупреждения.

2.2.9. Не возводить при реконструкции и отделке неразборных и/или неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно - регулирующую арматуру, относящихся к общему имуществу дома. В противном случае, Собственник обязан демонтировать подобные сооружения в целях осмотра и проведения ремонтных работ на общем имуществе дома по первому требованию Управляющей компании. Собственник также несет бремя расходов по указанному демонтажу, а также ответственность за ущерб, причиненный в результате аварий Управляющей компании и третьим лицам (в том числе убытки, связанные с перерасчетом оплаты за коммунальные услуги).

2.2.10. В случае обнаружения аварийных ситуаций и/или неисправностей немедленно  
уведомить об этом Управляющую компанию и/или соответствующую аварийную службу и принять  
все меры к минимизации ущерба.

2.2.11. В течение 10-ти дней письменно уведомлять Управляющую компанию с предоставлением подтверждающих документов об изменении: количества зарегистрированных и фактически проживающих лиц, прав на помещение, статуса помещения и иных обстоятельств, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

2.2.12. В случае отсутствия Собственника либо Пользователя в помещении более 3-х суток, отключать приборы, оборудование и закрывать запорную арматуру, находящуюся на разводках  
внутри помещения, а также сообщить Управляющей компании данные контактного лица, которое  
обеспечит доступ в помещение в случае аварийной ситуации.

2.2.13. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания. В случае наличия индивидуальных приборов учета ежемесячно в письменном виде либо по телефону представлять показания приборов учета. В случае непредставления показаний приборов учета,' Управляющая компания вправе производить начисления исходя из установленных нормативов.

1. В течение месяца с момента подписания настоящего Договора уполномочить решением общего собрания конкретное лицо (нескольких лиц, но не более одного на подъезд), принимать и подписывать документы от имени Собственника, касающиеся исполнения обязанностей Управляющей компании по настоящему Договору, а также определить место для размещения объявлений и информации, помещение для хранения инвентаря обслуживающего персонала в целях надлежащего исполнения обязательств Управляющей компании по настоящему Договору. Копию данного решения предоставить Управляющей компании. В противном случае Управляющая компания оставляет за собой право назначения уполномоченного лица Собственников и самостоятельного решения указанных вопросов.

2.2.16. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов.  
 2.2.17.0беспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную

замену.

2.2.18. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

**3. Права сторон.**

*3.1. Управляющая компания имеет право:*

1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств, по настоящему Договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц. При выполнении работ третьими лицами Управляющая компания самостоятельно отвечает перед Собственниками за качество работ:
2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям коммунальных услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мер  
по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности  
людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию  
уполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

* при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате одной или нескольких услуг, превышающей 3 ежемесячных размеров платы, которая считается как норматив на тариф за 3 месяца(независимо от наличия или отсутствия ПУ;
* проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;
* нарушения пунктов 2.2.5-2.2.7 настоящего Договора;

получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое  
состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и  
безопасности граждан.

3.1.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование,  
предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и  
безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или)  
Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений п. 2.2.5-2.2.7 настоящего Договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и действующим  
законодательством.

3.1.5. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных  
настоящим Договором, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, в  
том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной или безвозмездной основе.

3.1.6. Инвестировать собственные средства в общее имущество, привлекать денежные средства третьих лиц в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, с их последующем возмещением Собственниками.

3.1.8. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

*3.2, Собственники и Пользователи имеют право:*

3.2.1. При наличии возможности выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц

3.2.2. Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей компанией.

3.2.3. Подавать заявки письменно либо по телефону на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на многоквартирном доме, а также выполнении работ на имуществе, не относящемся к общему имуществу, и осуществляемых за отдельную плату.

3.2.4. Контролировать исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Пользоваться иными правами, вытекающими из настоящего Договора и действующего законодательства.

**4. Цена договора и порядок расчетов.**

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы:

-за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом)

* платы за капитальный ремонт многоквартирного дома,
* платы за коммунальные услуги

4.2. Ш жилым помещениям многоквартирного дома, принадлежащим на праве собственности органам местного самоуправления, сдаваемым Пользователям-нанимателям по договору социального найма, оплату производят Пользователи-наниматели жилых помещений многоквартирного дома В этом случае оплата по Договору включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (включая плату за управление многоквартирным домом), плату за наем жилого помещения, плату за коммунальные услуги, плату за выставление платежных документов (квитанций за ЖКУ), плату за снятие показаний приборов учета . Плата, внесенная Пользователем-нанимателем жилого помещения за найм жилого помещения, поступает через специальный бюджетный счет в целевой муниципальный' бюджетный фонд (то есть наймодателю -собственнику жилого помещения).

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договору социального найма.

4.4.Размер платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по настоящему Договору принимается равным размеру платы за капитальный ремонт общего имущества, установленному органом местного самоуправления. Плата, внесенная Собственниками за капитальный ремонт, аккумулируется на специальном расчетном счете и используется на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.5. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления). Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления, по тарифным ставкам, утверждаемым в соответствии с действующим законодательством.

1. Плата по настоящему Договору осуществляется Собственниками (Пользователями) ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов,
2. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, капитальный ремонт многоквартирного дома , отопление помещения, платы за выставление платежных документов (квитанций за ЖКУ), платы за снятие показаний приборов учета

4.8. Управляющая компания обязана информировать Собственника либо Пользователя об  
изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в письменной форме (путем  
размещения информации в квитанциях за ЖКУ) не позднее, чем за 20 дней до даты предоставления  
платежных документов.

4.9. Управляющая компания вправе производить корректировку оплаты за коммунальные  
услуги для Собственников и Пользователей в соответствии с Постановлением Правительства РФ .

**5. Контроль за деятельностью Управляющей компании, предоставление отчета.**

5.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за исполнением обязательств  
Управляющей компанией по настоящему Договору следующим образом:

- знакомиться с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнение  
настоящего Договора (журналами регистрации заявок, договорами, заключенными Управляющей  
компанией с поставщиками коммунальных ресурсов, подрядными организациями, документами,  
подтверждающими выполнение определенных работ) по предварительной договоренности о времени  
и дате ознакомления.

* направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.
* знакомиться с информацией о деятельности Управляющей компании в соответствии с требованиями по раскрытию информации, установленными Правительством РФ.

5.2. Управляющая компания обязана в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным,  
предоставить представителю Собственников (выбранному в соответствии с п. 2.2.15. настоящего  
Договора) письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год,  
в котором указывается:

* сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
* сумма фактически полученных платежей;
* сумма средств, израсходованных на выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества;
* сумма средств, перечисленных поставщикам соответствующих коммунальных ресурсов;
* объем (количество) потребленных Собственниками и Пользователями коммунальных услуг.

5.3. Собственники рассматривают отчет Управляющей компании на общем собрании  
собственников помещений многоквартирного дома в течение 30 дней с момента получения отчета и  
принимают решение об его утверждении. При наличии возражений, все они должны быть отражены  
в решении общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания  
направляется Управляющей компании не позднее 40 дней с момента получения отчета  
Собственниками. В случае не проведения общего собрания собственников помещений дома либо не  
предоставления возражений по отчету в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора, отчет считается  
принятым Собственниками.

**6. Ответственность сторон.**

6.1. Собственник либо Пользователь несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить Управляющей компании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.2. Собственник и Пользователь несет ответственность в соответствии с действующим  
законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, другим  
Собственникам помещений и (или) третьим лицам, путем проведения самовольной перепланировки,  
переустройства, реконструкции помещения, а также нарушения п. 2.2.5-2.2.10 настоящего Договора.

6.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством за  
сохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения, санитарно-технического  
оборудования и иного имущества, не относящегося к общему имуществу дома.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за исполнение условий Договора по  
управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту при своевременной и полностью  
внесенной платы всеми Собственниками, и пользователями многоквартирного жилого дома,

6.5. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим  
законодательством.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение  
обязательств по настоящему Договору при наличии форс-мажорных обстоятельств (стихийные  
бедствия, войны, чрезвычайное положение, действий уполномоченных органов власти, аварий у  
поставщиков коммунальных ресурсов и т.д.), а также действий (бездействия) другой стороны,  
препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

6.7. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору (в случае заключения настоящего Договора с собственником нежилого помещения, Управляющей компанией может быть установлено несоответствие фактического количества работников их заявленному числу), Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и  
предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

**7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует на срок 1 (один) год. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на 5  
лет на тех же условиях.

1. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем оформления соглашения о расторжении Договора на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома, а также в случаях, установленных законом.
2. В случае изменения действующего законодательства настоящий Договор подлежит изменению в соответствующей части в порядке, установленном п. 8.2 настоящего Договора.
3. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае изменения Собственника с момента регистрации права собственности другим лицом.
4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания вправе потребовать досрочного возмещения всех затрат, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе, и упущенной выгоды.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным  
соглашением, подписанным обеими сторонами.

**8. Особые условия.**

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по настоящему Договору, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему Договору в случае принятия решения общим собранием собственников данного дома или изменения действующего законодательства.
2. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень работ и услуг, Собственники обязаны в течение 30-ти дней с момента такого изменения решением общего собрания определить фактический перечень услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, а также цену настоящего Договора с учетом подобных изменений. Данное изменение оформляется дополнительным соглашением, а решение общего собрания является приложением к настоящему Договору.

8.3. Адреса и номера телефонов центральной аварийно-диспетчерской службы: 213-32-14

8.4. В случае изменения данных, указанных в настоящем Договоре (п. 8.3, раздел 9) новая информация указывается в месте, определенном согласно Договору.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон (один экземпляр для Управляющей компании, второй экземпляр для Собственников).

8.7. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются его приложения. На момент заключения настоящего Договора приложением к нему являются:

1) Приложение №1 - Перечень работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома.

**9. Реквизиты и подписи сторон.**

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая компания:  ООО «Ремстройкомплекс»  620142 г.Екатеринбург, ул. Степана Разина, д51, корп.1 оф.2  620142, г.Екатеринбург, ул. Чайковского, д. 10  тел. 383-18-57, факс 383-18-58  ОГРН 110667106210 ИНН 6671315810  Расчетный счет 40702810100020017643  к\с 30101810400000000905 в филиал №6602Банка ВТБ 24  г. Екатеринбурга  БИК 046568905 КПП 667201001  Управляющая компания:  ООО «Ремстройкомплекс»  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.АТеплов | Собственник:  Ф.И.О.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Собственник  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение № 1 к договору управления

между ООО «Ремстройкомплекс» и собственниками жилого многоквартирного дома по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО**

**СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

(утв. постановлением Правительства РФ от 3.04.2013 N 290

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование работ | Периодичность | | |
| Проверка (осмотр) | Составление плана мероприятий | Выполнение |
| I. | **Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов** | ст.5.1 Закона РФ от 27.12.2002 №184-ФЗ; ч.1 ст.6, ст.7, ст.36 Закона РФ от 30.12.2009 №384-ФЗ; Распоряжение Правительства РФ от 21.06.2010 №1047-р; ГОСТ Р 53778-2010. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния (утв. Приказом Ростехрегулирования от 25.03.2010 N 37-ст); Постановление Госстроя от 27.09.2003 №170 | | |
| 1 | Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: |  |  |  |
| 1.1. | - соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам  - технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:   * признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; * коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; * поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами | *п.5.2 ГОСТ Р 53778-2010*  Не позднее чем через 2 года после ввода в эксплуатацию МКД; далее не реже 1 раза в 10 лет (5 лет – в особых условиях эксплуатации) (*п.4.2 ГОСТ Р 53778-2010*)  Два раза в год (*п.2.1.1 ПГ №170*)  Внеплановые (*п.4.3 ГОСТ Р 53778-2010; п.2.1.1 ПГ №170*) | При выявлении нарушений | В соответствии с планом мероприятий |
| 1.2 | состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента | То же | При выявлении нарушений | В соответствии с планом мероприятий |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование работ | Периодичность | | |
| Проверка (осмотр) | Составление плана мероприятий | Выполнение |
| **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. | с периодичностью 1раз в 3 месяца в зависимости от условий эксплуатации | При выявлении нарушений | В соответствии с планом мероприятий |
| **3.** | **Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:**  -выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами,  - неисправности водоотводящих устройств;выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;  - выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;  -выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибками и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;  в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение. | с периодичностью  2 раза в год | При выявлении нарушений | В соответствии с планом мероприятий |
| **4.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:**  -выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;  -выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;  -выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;  -выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;  -выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;  -проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);  -при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | с периодичностью  2 раза в год | При выявлении нарушений | В соответствии с планом мероприятий |
| **5.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:**  -выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;  -контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;  -выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;  -выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибками и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;  -контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;  -при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | с периодичностью  2 раза в год | При выявлении нарушений | В соответствии с планом мероприятий |
| **6.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:**  -контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;  -выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;  -выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;  -выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;  при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ | с периодичностью  2 раза в год | При выявлении нарушений | В соответствии с планом мероприятий |
| **7.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:**  -проверка кровли на отсутствие протечек;  -проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;  -выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;  -проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;  -проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;  -контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;  осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;  проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;  проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи  проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;  проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;  проверка и при необходимости восстановление 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. | Весенний осмотр  (1 раз в год)  -в зимнее время с учетом среднесуточных температур  1раз в год  В зимнее время по результатам осмотра  1 раз в 5 лет  1 раз в год | При выявлении нарушений | В соответствии с планом мероприятий |
| **8.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:**  выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;  выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;  выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;  выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;  при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;  проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;  проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами. | 2 раза в год  1 раз в 5 лет  1раз в 2 года | При выявлении нарушений | В соответствии с планом мероприятий |
| **9** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:**  -выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;  -контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);  -выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;  -контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;  -контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);  при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | 2 раза в год  1 раз в год | При выявлении нарушений | В соответствии с планом мероприятий |
| **10** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:**  выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;  проверка звукоизоляции и огнезащиты;  при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | 2 раза в год | При выявлении нарушений | В соответствии с планом мероприятий |
| **11.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов**, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений. | 2 раза в год | При выявлении нарушений | В соответствии с планом мероприятий |
| **12** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:**  проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);  при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ | 2 раза в год | При выявлении нарушений | В соответствии с планом мероприятий |
| **13.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:**  проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;  при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | 1 раз в 3 месяца | При выявлении нарушений | В соответствии с планом мероприятий |
| **14** | **. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:**  техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем (*п.5.7.2 Правил и норм №170*); | В соответствии с инструкцией завода –изготовителя оборудования. | При выявлении нарушений | В соответствии с планом мероприятий |
| контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; | 1 раз в год | При выявлении нарушений | В соответствии с планом мероприятий |
| проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; | 2 раза в год | При выявлении нарушений | В соответствии с планом мероприятий |
| 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; | По мере выявления | При выявлении нарушений | В соответствии с планом мероприятий |
| проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;  контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; | постоянно | При выявлении нарушений | В соответствии с планом мероприятий |
| сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; | 2 раза в год | При выявлении нарушений | В соответствии с планом мероприятий |
| контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; | 1 раз в год | При выявлении нарушений | В соответствии с планом мероприятий |
| при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. |  |  |  |
| **15** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:**  определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов; | 1 раз в год | При выявлении нарушений | В соответствии с планом мероприятий |
| устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов); | По мере выявления |
| - очистка от сажи дымоходов и труб печей; | 1 раз в 3 года |
| - устранение завалов в дымовых каналах. | По мере необходимости |
| **16.** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:**  -проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;  постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; | по инструкции завода изготовителя  постоянно | При выявлении нарушений | В соответствии с планом мероприятий |
| гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек  работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений  проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | 1 раз в год | При выявлении нарушений | В соответствии с планом мероприятий |
| **17** | **. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:**  -проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);  -постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;  контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);  -восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;  контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;  контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;  переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;  -промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;  -очистка и промывка водонапорных баков;  проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;  промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. | Не реже 1 раза в неделю  Ежедневно  При возникновении неисправности  1 раз в год  1 раза в год    1 раз в год | При выявлении нарушений | В соответствии с планом мероприятий |
| **18** | **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 | При запуске отопления | При выявлении нарушений | В соответствии с планом мероприятий |
| регулировка систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);удаление воздуха из системы отопления; | При запуске отопления |
| промывка систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. | Не реже 1 раза в 2 года после окончания отопительного периода |
| **19** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:**  проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;  проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; | 1 раз в 3 года | При выявлении нарушений | В соответствии с планом мероприятий |
| техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;  контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации. | В соответствии с ПЭУ и указаниями завода -изготовителями |
| **20** | **Работы по содержанию придомовой территории в теплый и холодный период года:**  подметание и уборка придомовой территории; | ежедневно |  | В соответствии с графиком уборки |
| очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; | ежедневно |  |  |
| уборка и выкашивание газонов;.( в теплый период) | Не менее 2 раз в сезон |  |  |
| прочистка ливневой канализации;.( в теплый период) | По мере необходимости |  |  |
| уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.( в теплый период) | ежедневно |  |  |
| Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда толщиной слоя или колеи свыше 5 см. | По мере необходимости |  |  |
| Очистка придомовой территории от снега, наледи и льда, подметание территории свободной от снега придомовой территории , уборка контейнерных площадок, уборка крыльца и площадок перед входом в подъезд | ежедневно |  |  |
| **21** | **Работы по обеспечению требований пожарной безопасности -** осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты**.** | 2 раза в год |  |  |
| **22** | **АВАРИЙНО –ДИСПЕТЧЕРСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ** | круглосуточно |  |  |
| Протечки в отдельных местах кровли | 1 сут.- по скатным крышам, по мягким крышам  - с момента прекращения осадков |  |  |
| Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов 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) |  |  |
| Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами | 1 сут. |  |  |
| 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 |  |  |
|  | Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах | 3 сут. |  |  |
|  | Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания | 1 сут. (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления) |  |  |
|  | 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 |  |  |
|  | Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов 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 вводно-распредительном 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. |  |  |
| **23** | **ОСМОТРЫ ЭЛЕМЕНТОВ И ПОМЕЩЕНИЙ МКД (плановые и частичные)** |  |  |  |
|  | Печи ( с газоходом), вентканалы и шахты, вентшахты и оголовки, газоходы при горячем водоснабжении от газовых и дровяных колонок | 1 раз в год |  |  |
|  | Холодное и горячее водоснабжение, канализация, краны, разводки поливочных наружных устройств, система внутреннего водоотвода с крыш | 1 раз в год |  |  |
|  | Центральное отопление | 2 раза в год |  |  |
|  | Общедомовые электрические сети , этажные щитки с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений | 1 раз в полгода |  |  |
|  | Осмотр электрической сети в подвалах , на чердаках , в т.ч. распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины | 1 раз в полгода |  |  |
|  | Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов | 1 раз в полгода |  |  |
|  | Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп | 2 раза в неделю |  |  |