

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом по адресу:
г. Екатеринбург, пер. Утренний, д. 7

«13» мая 2017 г.

г. Екатеринбург

ООО «Ремстройкомплекс», в лице директора Теплова Василия Алексеевича, действующего на основании Устава и лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 087 от 22.04.2015г., именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны,

и **собственники помещений многоквартирного дома № 7 по пер. Утренний в г. Екатеринбурге**, именуемые в дальнейшем «Собственник»,

на основании решения общего собрания общего собрания собственников помещений многоквартирного дома об утверждении настоящего договора управления многоквартирным домом (протокол от «13» мая 2017г.) заключили настоящий договор о нижеследующем.

Предмет договора.

1.1. «Управляющая организация» по заданию «Собственника» обязуется в течение срока, установленного настоящим договором за плату осуществлять управление многоквартирным домом, в котором находятся помещения «Собственника», расположенное по адресу: *г. Екатеринбург, пер. Утренний, д. 7*, в том числе оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, предоставлять «Собственнику» коммунальные услуги, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность.

1.2. Состав общего имущества определяется в соответствии со ст. 36 ЖК РФ и Правилами содержания общего имущества собственников многоквартирного дома, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 31.08.2006 г.

При этом к общему имуществу относятся не являющиеся частями жилых (нежилых) помещений Собственника и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме:

- внутридомовые сети холодного, горячего водоснабжения, водоотведения до ответвлений этих сетей на жилое (нежилое) помещение (включая вентиль);
- система отопления за исключением отопительных приборов (радиаторов);
- общедомовые электрические сети до ответвлений, подающих электроэнергию в помещение;
- газовые сети до ответвлений этих сетей в помещение (включая первый отсекающий вентиль);
- вентиляционная система (за исключением дополнительно установленных собственником вентиляционных вытяжек);
- мусоропровод;
- лифты, лифтовые шахты и иное, обслуживающие лифты оборудование;
- приборы учета на дом;
- насосы;
- оконные и дверные заполнения в подъездах, чердаках, подвалах;
- иное оборудование, обслуживающее более одного помещения дома;
- межквартирные лестничные площадки;
- лестницы;
- коридоры;
- технические этажи;
- чердаки;
- технические подвалы;
- крыши, кроме пристроенных;
- ограждающие несущие и ненесущие конструкции;
- земельный участок, на котором расположен дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

2. Обязательства сторон.

2.1. Обязательства «Управляющей организации»:

2.1.1. Обеспечить путем заключения договоров с поставщиками коммунальных ресурсов, а также путем обслуживания внутренних инженерных сетей дома, предоставление «Собственнику» (нанимателю, проживающему в помещении «Собственника») помещения коммунальных услуг в порядке и в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

2.1.2. В объеме собранных собственниками и переданных «Управляющей организации» средств за жилищные услуги, выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества с соблюдением требований, установленных действующим законодательством (Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, СНиПами, другими нормативными правовыми актами в сфере эксплуатации жилищного фонда, не противоречащими ЖК РФ), в соответствии с Перечнем, указанным в Приложении № 1 к договору и являющимся его неотъемлемой частью.

2.1.3. Осуществить текущий ремонт общего имущества в объеме и сроки, определенные решением общего собрания собственников помещений дома, принятым в течение срока действия настоящего договора, в пределах, накопленных на лицевом счете жилого дома средств, перечисленных собственниками помещений дома на текущий ремонт.

При необходимости проведения текущего ремонта «Управляющая организация» выносит предложение о проведении текущего ремонта на рассмотрение общего собрания собственников. В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по текущему ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для выполнения ремонта;
- общая стоимость работ по текущему ремонту;
- сроки проведения работ по текущему ремонту;
- порядок финансирования текущего ремонта;
- сроки возмещения расходов управляющей организации на текущий ремонт и размеры их оплаты собственниками помещений;
- прочие, связанные с проведением текущего ремонта условия.

2.1.4. При наличии технической необходимости одновременно с текущим ремонтом общего имущества выполнить текущий ремонт жилых (нежилых) помещений и находящегося в них оборудования (не являющегося общим имуществом дома). Такой ремонт выполняется в соответствии с отдельным договором, заключенным с «Собственником» (нанимателем, проживающим в помещении «Собственника»; арендатором, занимающим помещение «Собственника») помещения, содержащим условия о сроках проведения текущего ремонта, видах работ, стоимости и порядка оплаты. Данное условие распространяется также на жилые, нежилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности.

2.1.5. Выполнять работы по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего помещение «Собственника»), *не относящихся к общему имуществу дома*, за отдельную плату по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») в соответствии с заключенным с ним договором на выполнение таких работ.

2.1.6. В момент заключения настоящего договора и по окончании срока его действия составить акт о техническом состоянии дома, принять, а за 30 дней до расторжения (окончания срока действия) настоящего договора передать ранее полученную от собственников или прежней управляющей организации техническую и иную документацию, перечисленную в п. 2.2.1. настоящего договора, копию настоящего договора, материалы общих собраний собственников помещений данного дома, а также всю переписку «Управляющей организации» с третьими лицами по вопросам управления, содержания, ремонта, предоставления коммунальных услуг, денежные средства, собранные «Управляющей организацией» на текущий ремонт, в размере, превышающем произведенные этой организацией расходы на проведение работ по текущему ремонту, - вновь выбранной управляющей

организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления домом собственникам помещений в доме одному из собственников, указанных в решении общего собрания собственников (если такой собственник не указан, любому собственнику помещений в доме).

2.1.7. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставить «Собственнику» отчет в письменной форме о выполнении настоящего договора за предыдущий год, в порядке, определенном разделом 5 настоящего договора.

2.1.8. Принимать заявки от «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») по телефонам аварийно-диспетчерской службы об устранении неисправностей на общем имуществе и обеспечить их выполнение.

2.1.9. Принимать от «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») заявки об устранении неисправностей за отдельную плату на имуществе, *не относящемся к общему имуществу* согласно п.п. 2.1.5. настоящего договора по телефонам, указанным в реквизитах «Управляющей организации».

Оплата «Собственником» (нанимателем, проживающим в помещении «Собственника»; арендатором, занимающим нежилое помещение «Собственника») за выполненные работы производится после подписания акта приема выполненных работ в течение семи календарных дней на расчетный счет «Управляющей организации».

2.1.10. Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность, в том числе:

2.1.11. оформлять техническую, финансовую, иную документацию на общее имущество;

2.1.12. составлять и вести учет паспорта готовности общего имущества к эксплуатации в зимних условиях;

2.1.13. заключать договоры от имени «Собственника» с лицами, осуществляющими поставку энергоресурсов для оказания коммунальных услуг и иную деятельность по оказанию коммунальных услуг;

2.1.14. осуществлять своими силами работы по начислению, сбору, перечислению платы «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника») арендатором, занимающим нежилое помещение «Собственника») за жилищные и коммунальные услуги поставщикам ресурсов и «Управляющей организации»;

2.1.15. предлагать для утверждения общим собранием собственников помещений дома и реализовывать программу ресурсосбережения;

2.1.16. представлять интересы «Собственника» в отношениях с третьими лицами, связанных с достижением цели управления общим имуществом (государственными, муниципальными органами и организациями, другими юридическими лицами, физическими лицами);

2.1.17. рассматривать обращения, жалобы «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») о ненадлежащем исполнении настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

2.1.18. осуществлять мероприятия и работы в области гражданской обороны, установленные действующим законодательством;

2.1.19. выполнять работу по взысканию задолженности за жилое помещение и (или) коммунальные услуги собственников помещений дома (арендаторов, занимающих нежилые помещения собственников);

2.1.20. принимать меры по обеспечению защиты интересов «Собственника» от действий иных собственников помещений дома (в том числе, выдавать письменные уведомления в случае нарушения правил пользования помещением в жилом доме, выполнении переустройства и (или) перепланировки без согласования в установленном порядке и др.);

2.1.21. своевременно информировать «Собственника» (нанимателя, проживающего в

помещении «Собственника»; арендаторов, занимающих нежилое помещение «Собственника» об ограничении (прекращении) предоставления коммунальных услуг при производстве ремонтных работ, опрессовок и в иных случаях путем размещения соответствующего объявления в подъездах в местах, определенных общим собранием собственников для размещения объявлений;

2.1.22. обеспечить при исполнении настоящего договора соблюдение техники безопасности, противопожарных правил и норм, иных требований к выполнению работ в соответствии с действующим законодательством;

2.1.23. не допускать использования общего имущества в целях, не соответствующих целям управления многоквартирного дома;

2.1.24. обеспечить высокую культуру при исполнении настоящего договора; по обращению «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») принимать меры воздействия к лицам, допустившим грубое обращение с жителями при оказании услуг и выполнении работ;

2.1.25. обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества и помещений в данном доме; по заявлению «Собственника» на основании отдельного договора и доверенности за плату представлять интересы «Собственника» в БТИ при оформлении технического паспорта помещения «Собственника»;

2.1.26. на основании отдельного договора и доверенности представлять интересы «Собственника» при формировании земельного придомового участка;

2.1.27. обеспечивать организацию проведения общих собраний собственников помещений дома, ведения и хранения документации, связанной с проведением общих собраний, в том числе: извещений о проведении собраний, протоколов, решений, выписок и других материалов, а также предоставлять оригиналы или копии указанных материалов по требованию «Собственника» или иного уполномоченного лица; заверенные руководителем «Управляющей организации»;

2.1.28. выполнять иные обязанности, вытекающие из предмета настоящего договора.

2.2. Обязательства «Собственника»:

2.2.1. Совместно с другими собственниками помещений в данном доме обеспечить передачу «Управляющей организации» в течение 10-и дней с момента подписания настоящего договора по акту приема - передачи:

- правоустанавливающие документы на земельный участок (при наличии их у Собственника);
- проектную документацию и исполнительные чертежи на дом (при наличии их у Собственника);
- акт приемки в эксплуатацию завершеного строительством объекта (при наличии их у Собственника);
- схемы внутридомовых сетей холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, отопления, газоснабжения, электроснабжения (при наличии их у «Собственника»);
- паспорт лифтового хозяйства (при наличии его у «Собственника»);
- технический паспорт на дом (при наличии его у «Собственника»);
- копию договора управления с приложениями, действовавшего до заключения настоящего договора (при наличии его у «Собственника»);
- копию последнего акта осмотра дома, выполненного предыдущей управляющей организацией (при наличии его у «Собственника»);
- копии договоров предыдущей управляющей организации с поставщиками энергоресурсов (при наличии их у «Собственника»);
- материалы общих собраний собственников (при наличии их у «Собственника»);
- копии документов о составе и стоимости произведенных ремонтов (при наличии их у «Собственника»);
- денежные средства в счет оплаты текущего ремонта, собранные предыдущей управляющей организацией, в размере, превышающем произведенные этой организацией расходы на проведение работ по ремонту.

2.2.2. Обеспечить оплату услуг и работ по настоящему договору в соответствии с разделом 4

настоящего договора.

2.2.3. Обеспечить соблюдение правил пользования помещением, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, иных, установленных законодательством требований, выполнение перепланировок и переустройств помещения только в установленном законом порядке по согласованию с органом местного самоуправления.

2.2.4. Не допускать переоборудования расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления без письменного согласования с «Управляющей организацией».

2.2.5. Не допускать установки, подключения без письменного согласования с «Управляющей организацией» электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

2.2.6. Не допускать использования теплоносителя в системе отопления не по прямому назначению (производить слив воды из систем приборов отопления).

2.2.7. Обеспечить допуск в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время в занимаемое помещение работников «Управляющей организации», представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, иного оборудования и приборов, находящихся в нем для выполнения необходимых ремонтных работ, а в случае ликвидации аварийных ситуаций (неисправностей) - в любое время.

2.2.8. Обеспечить незамедлительное уведомление «Управляющей организации» об аварийных ситуациях (неисправностях) и принятие мер к минимизации ущерба.

2.2.9. Обеспечить заключение договора «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») с «Управляющей организацией» или иным лицом, осуществляющим соответствующие виды деятельности, на выполнение работ за отдельную плату по содержанию помещения «Собственника», санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «Собственника», не относящихся к общему имуществу, в том числе на выполнение следующих работ:

- устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение стенов, устранение местных засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка шара, устранение течи трубопроводов) по мере обнаружения при выполнении профосмотров и по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»);

- устранение незначительных неисправностей электрических устройств (замена и ремонт розеток и выключателей, ремонт электропроводки и др.) — по мере обнаружения при проведении профосмотров и по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»);

- проверка заземления ванны - по мере обнаружения при проведении профосмотров и по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»);

- мелкий ремонт печей и очагов - по мере обнаружения при проведении профосмотров и по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»).

2.2.10. Принимать участие во всех проверках и инспекциях общего имущества, проводимых по инициативе собственников.

2.2.11. Осуществлять контроль за выполнением обязательств «Управляющей организацией» в порядке, установленном разделом 5 настоящего договора.

2.2.12. Совместно с другими собственниками помещений дома уполномочить решением общего собрания собственников кого - либо из собственников помещений, старшего по дому, совет многоквартирного дома принимать и подписывать документы от имени «Собственника», касающиеся исполнения обязанностей «Управляющей организацией» по настоящему договору, а также определить места в подъездах для размещения объявлений и информации в целях исполнения «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору. Копию такого решения общего собрания предоставить «Управляющей организации».

2.2.13. 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.

2.2.14. Подписывать акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, акты нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также в течение 24-х часов с момента выполнения работ - акт об устранении недостатков.

2.2.15. Не допускать загромождения санитарно-технического и иного инженерного оборудования, не возводить при отделке помещений неразборных и неразъемных конструкций, закрывающих стояки, санитарно-техническое оборудование, запорно-регулирующую арматуру, относящуюся к общему имуществу дома.

2.2.16. В случае длительного (более 3-х суток) отсутствия «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») в помещении, отключать приборы, оборудование и закрыть запорную арматуру, находящуюся на разводке внутри помещения, а также сообщить «Управляющей организации» данные контактного лица, которое в отсутствие «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»); обеспечит доступ в помещение при возникновении аварийной ситуации.

2.2.17. Не оставлять электрические приборы в режиме ожидания.

2.2.18. Склаживать крупногабаритный мусор и ТБО только на специально-оборудованную контейнерную площадку.

2.2.19. Обеспечить оснащение жилого (нежилого) помещения индивидуальными приборами учета.

2.2.20. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания «Управляющей организации» или уполномоченному лицу не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

2.2.21. В заранее согласованное с «Управляющей организацией» время обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.

2.2.22. «Собственник» нежилого помещения обязан заключить договоры ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг и в течение 5 дней после заключения договоров представить «Управляющей организации» их копии. Ежемесячно предоставлять «Управляющей организации» данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по указанным договорам.

3. Права сторон.

3.1. Права «Управляющей организации»:

3.1.1. Самостоятельно определять способ и порядок выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.

3.1.2. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества своими силами либо с привлечением третьих лиц.

3.1.3. Выдавать «Собственнику» (нанимателю, проживающему в помещении «Собственника»; арендатору, занимающему нежилое помещение «Собственника») письменное уведомление в случае обнаружения совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безаварийному

функционированию общего имущества, причинения ущерба иным собственникам, в том числе, в случае выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений условий настоящего договора.

3.1.4. Взыскивать в судебном порядке с «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») задолженность по оплате жилищных и (или) коммунальных услуг.

3.1.5. Требовать от «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») внесения платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней), в том числе в судебном порядке.

3.1.6. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством, без предварительного уведомления потребителя в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, - с момента выявления нарушения;

д) получения предписания государственного органа о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

3.1.7. Ограничивать или приостанавливать предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»), в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу.

3.1.8. Использовать общее имущество для целей исполнения настоящего договора на условиях, определенных общим собранием собственников помещений дома, в том числе, передавать в безвозмездное и возмездное пользование третьим лицам.

3.1.9. Привлекать инвестиции в целях реализации программ энергосбережения, ремонта общего имущества, утвержденных решением общего собрания собственников помещений дома.

3.1.10. Иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

3.2. Права «Собственника»:

3.2.1. Контролировать выполнение обязанностей «Управляющей организацией» по настоящему договору в порядке, определенном разделом настоящего договора.

3.2.2. Подавать заявки «Управляющей организации» об устранении неисправностей на общем имуществе, а также о выполнении работ за отдельную плату на имуществе «Собственника», не относящемся к общему имуществу в соответствии с условиями настоящего договора.

3.2.3. Требовать предоставления отчета о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

3.2.4. Выполнять работы на имуществе, обслуживающем помещение «Собственника», не относящемся к общему имуществу, по договору с третьими лицами.

3.2.5. Иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

4. Размер платы за нежилое помещение и коммунальные услуги, цена договора и порядок оплаты.

4.1. Плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги для «Собственника» включает в себя:

4.1.1. плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

4.1.2. плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное водоснабжение (ХВС), водоотведение, тепловую энергию, расходуемую на отопление, горячее водоснабжение.

4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника», включает в себя:

4.2.1. плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

4.2.2. плату за пользование жилым помещением (плату за наем);

4.2.3. плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

4.3. Суммы, предъявляемые к оплате оплачиваются «Собственником» ежемесячно до 10 числа месяца следующего за расчетным на основании квитанции об оплате жилищно-коммунальных услуг, выставленных «Управляющей организацией» в адрес «Собственника». Стороны могут применять иные формы расчетов, предусмотренные действующим законодательством.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством, исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям коллективных (общедомовых) и индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и тарифов на коммунальные услуги, утвержденных в порядке, установленном федеральным законом.

4.5. Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Перечнем работ и услуг, согласно Приложения № 1 к договору.

4.6. Размер платы за содержание и ремонт нежилого помещения по настоящему договору определяется в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и устанавливается на один год.

«Собственник» совместно с другими собственниками помещений данного дома обязан провести общее собрание собственников не позднее первого декабря текущего года и принять решение об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения на следующий календарный год. Решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения является приложением к настоящему договору и основанием для применения нового размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения. Новый размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения применяется с первого января следующего календарного года, если иное не установлено решением общего собрания.

Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений «Управляющей организации».

Если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления г. Екатеринбурга.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний коллективных (общедомовых) и индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в порядке, установленном действующим законодательством.

4.8. Если до расторжения настоящего договора в данном доме были выполнены работы по содержанию дома, текущему ремонту стоимостью, превышающей платежи «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») на текущий ремонт и содержание дома, накопленные за прошлый период, «Собственник» обязан вернуть «Управляющей организации» разницу между выплаченными им средствами и стоимостью фактически выполненного ремонта и работ в части, пропорциональной доле «Собственника» в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами.

4.9. «Собственник» уполномочивает «Управляющую организацию» принять от предыдущей управляющей организации накопленные средства на текущий ремонт.

5. Порядок осуществления контроля и предоставления отчета «Управляющей организацией»

5.1. Контроль за выполнением обязательств «Управляющей организацией» по настоящему договору осуществляется Советом многоквартирного дома, а при его отсутствии – непосредственно собственниками путем:

- а) получения информации, подлежащей раскрытию организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами;
- б) проверки объема, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в т.ч. числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- в) подписания актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, актов о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, актов о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;
- г) направления «Управляющей организации» письменной претензии с требованием устранения выявленных нарушений обязательств по настоящему договору, проверки полноты и своевременности их устранения;

д) направления в уполномоченные органы обращений о невыполнении «Управляющей организацией» обязательств, предусмотренных настоящим договором;

е) рассмотрения отчета «Управляющей организации» об исполнении договора управления: инициирования и проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, связанным с исполнением «Управляющей организацией» условий договора.

5.2. Собственники вправе знакомиться с документацией «Управляющей организации», если оформленной во исполнение настоящего договора, в помещении «Управляющей организации», если нет установленных федеральным законом ограничений на информацию, содержащуюся в этих документах. Для ознакомления с документацией «Собственник» направляет письменное обращение в «Управляющую организацию» с указанием конкретных документов. Дата, время и место ознакомления определяется «Управляющей организацией», но не позже 10 рабочих дней с даты получения письменного обращения «Управляющей организацией», если иной срок не установлен действующим законодательством.

5.3. В случаях несоблюдения сроков и (или) качества выполнения работ, оказания коммунальных услуг, возникновения неисправностей, указанных в настоящем договоре, «Управляющая организация» обязана составить об этом акт по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») в срок не более 24-х часов с момента получения заявки. Выполнение заявки подтверждается записью в журнале регистрации заявок и актом приема передачи выполненных работ. Акт считается оформленным надлежащим образом при наличии подписи «Собственника» (арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»).

5.4. «Управляющая организация» предоставляет собственникам отчет об исполнении договора управления в течение I квартала текущего года за предыдущий год по форме и в порядке, установленном законодательством о раскрытии информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

5.5. «Собственник» совместно с другими собственниками помещений дома рассматривает отчет «Управляющей организации» на общем собрании собственников помещений дома в течение 30 дней с момента предоставления отчета и принимает решение об утверждении отчета. При наличии возражений об этом указывается в решении общего собрания, в остальной части отчет утверждается.

Решение общего собрания направляется «Управляющей организации» не позднее 30-и дней с момента предоставления отчета собственникам.

5.6. В случае если общее собрание собственников помещений дома не проведено либо возражения по отчету не направлялись «Управляющей организации» в соответствии с п. 5.5. настоящего договора, отчет считается принятым.

6. Ответственность сторон.

6.1. «Собственник» (наниматель, проживающий в помещении «Собственника»; арендатор, занимающий нежилое помещение «Собственника») несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

6.2. «Собственник» (наниматель, проживающий в помещении «Собственника»; арендатор, занимающий нежилое помещение «Собственника») несет административную, гражданско-правовую ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу, другим собственникам (пользователям) помещений дома, а также в случае самовольной перепланировки, переустройства нежилого помещения.

6.3. «Собственник» (наниматель, проживающий в помещении «Собственника»; арендатор, занимающий нежилое помещение «Собственника») несет ответственность за сохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения и санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «Собственника», не относящихся к общему имуществу.

6.4. «Управляющая организация» несет ответственность перед «Собственником» за выполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

6.5. В случае, когда работы и услуги по настоящему договору выполнены «Управляющей организацией» с отступлениями от условий договора, ухудшившими результат работы, «Собственник» вправе по своему выбору потребовать безвозмездного устранения таких недостатков либо соразмерного уменьшения цены по настоящему договору.

6.6. Стороны не несут ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по настоящему договору при наличии форс-мажорных обстоятельств: стихийных бедствий, войн, террористических актов, аварий у поставщиков энергоресурсов.

7. Срок действия договора, порядок изменения, расторжения.

7.1. Настоящий Договор заключен на один год и вступает в действие с «13» мая 2017 года.

7.2. Досрочное расторжение настоящего договора возможно по соглашению сторон в форме дополнительного соглашения, подписанного сторонами при условии принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений данного дома.

7.3. В случае изменения действующего законодательства, в том числе, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, настоящий договор подлежит изменению в соответствующей части, в порядке, определенном законодательством.

7.4. Настоящий договор прекращается в случае прекращения права собственности «Собственника» на помещение дома.

7.5. При просрочке оплаты «Собственником» (нанимателем, проживающим в помещении «Собственника») и (или) другими собственниками (нанимателями) настоящего многоквартирного дома в сумме, превышающей стоимость услуг и работ по настоящему договору за шесть месяцев, «Управляющая организация» вправе отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать возмещения убытков от соответствующих собственников.

7.6. В случае досрочного расторжения настоящего договора «Управляющая организация» вправе требовать от «Собственника» компенсации инвестиционных затрат, понесенных «Управляющей организацией» с согласия «Собственника» и не компенсированных в период действия настоящего договора.

7.7. В случае расторжения (окончания срока действия) договора с «Управляющей организацией» когда начатый ею текущий ремонт не закончен, «Управляющая организация» передает «Собственнику», уполномоченному общим собранием, либо новой управляющей организации все документы, связанные с выполнением текущего ремонта (проектно-сметную документацию, договоры подряда, акты приема выполненных работ, справки о стоимости выполненных работ, акты сверки расчетов и другую документацию), а также денежные средства, полученные от собственников помещений данного дома, из бюджета города и не использованные на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества дома.

7.8. Исключение сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, прекращение действия лицензии «Управляющей организации» или ее аннулирование является основанием для прекращения «Управляющей организацией» деятельности по управлению таким домом в порядке, установленном действующим законодательством.

7.9. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

8. Особые условия.

8.1. Во всем остальном стороны руководствуются действующим законодательством.

8.2. Изменения и дополнения условий настоящего договора оформляются дополнительным соглашением, подписанным сторонами, если иное не предусмотрено настоящим договором.

8.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренный настоящим договором, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему договору в случае изменения действующего законодательства или на основании решения общего собрания собственников помещений дома.

8.4. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень услуг и работ, «Собственник» совместно с другими собственниками помещений дома обязан в течение тридцати дней с момента такого изменения законодательства определить решением общего собрания собственников перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и цену по настоящему договору с учетом изменившегося перечня услуг и работ. Такое изменение условий договора оформляется дополнительным соглашением, подписанным сторонами, решение общего собрания является приложением к дополнительному соглашению.

8.5. В случае если общим собранием собственников помещений дома принято решение об изменении перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, одновременно общим собранием определяется цена по настоящему договору с учетом изменившегося перечня услуг и работ.

8.6. Стоимость услуг может меняться в одностороннем порядке «Управляющей организацией»

в случае изменения тарифов и нормативов в соответствии с действующим законодательством.
8.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Неотъемлемыми частями договора являются его Приложения.

9. Реквизиты и подписи Сторон по договору.

«Управляющая организация»:

ООО «Ремстройкомплекс»

Юридический адрес: 620910, г. Екатеринбург,
ул. Бахчиванджи, 17,

Фактический адрес: 620142, г. Екатеринбург,
ул. Белинского, 143,

ИНН 6672350582, КПП 668501001,

ОГРН 1116672022169,

р/с 40702810000020007805

в филиал № 6602 Банка ВТБ 24 (ПАО) г. Екатеринбург,

к/с 30101810965770000413,

БИК 046577413

**Собственники помещений
многоквартирного дома по адресу:
г. Екатеринбург, пер. Утренний, д. 7**

«Управляющая организация»

_____/В.А.Теплов

**ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО
СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**
(ППРФ № 290 от 03.04.2013 г.)

№ 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 крыши) и не несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов			
1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов			
1.1.	- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам, устранение нарушений; - проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами; - 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, захламливание, 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, несакционированного 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 грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен; - в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.			
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий			

	многоквартирных домов
	- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; - выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; - выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; - выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов; - выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями; - проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов
	- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; - контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; - выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами; - выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками; - контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов
	- контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; - выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; - выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий; - выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания; - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов
	- проверка кровли на отсутствие протечек;

- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;
- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;
- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;
- проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;
- контроль состояния оборудования и/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 антикоррозионными защитными красками и составами;
- проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;
- проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;
- проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;
- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов
- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;
 - выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;
 - выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;
 - выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;
 - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;
 - проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;
 - проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов
- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений целостности и герметичности наружных водостоков;
 - контроль состояния и работоспособности подветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

	- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; - контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; - контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах
	- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; - проверка звукоизоляции и огнезащиты; - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов
	- проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.
12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме
	- проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов); - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме
	- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; - при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
	II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме
14.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов
	- проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода; - при выявлении засоров - незамедлительное их устранение; - чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования; - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
15.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов
	- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; - контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; - проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; - устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в

	каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; - проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения; - контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; - сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; - контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
16.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах - определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов; - устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов); - очистка от сажи дымоходов и труб печей; - устранение завалов в дымовых каналах.
17.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах - проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах; - постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; - гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; - работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений; - проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
18.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах - проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); - постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; - контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); - восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; - контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; - контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; - переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока.

	гидравлического затвора внутреннего водостока; - промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; - очистка и промывка водонапорных баков; - проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов; - промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.
19.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах - испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; - проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); - удаление воздуха из системы отопления; - промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме - проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; - проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; - техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; - контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.
21.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме - организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов; - организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений; - при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.
22.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме - организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; - обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); - обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); - обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.
III.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме
23.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме - сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; - влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботоочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; - мытье окон;

	- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов); - проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.
24.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года
	- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; - сдвигание свежесыпавшего 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.
25.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года
	- подметание и уборка придомовой территории; - очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; - уборка и выкашивание газонов; - прочистка ливневой канализации; - уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямка.
26.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов
	- незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров; - вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории; - вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории; - организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.
27.	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
28.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения