

ДОГОВОР
управления многоквартирным
домом

г. Новый Оскол
202__ г.

«Собственник» жилого помещения – квартиры №_____ многоквартирного дома _____ г. Новый Оскол, действующий(ая) от своего имени на основании свидетельства о государственной регистрации права: _____ года, паспорт _____ от _____ г. орган, выдавший _____, именуемый(ая) в

дальнейшем «Собственник» с одной стороны, и ООО «Управляющая компания «Уют»» в лице генерального директора Шестакова Александра Александровича действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, заключили настоящий Договором нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, следующие слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

1.1. Многоквартирный дом – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

1.2. Собственник – физическое лицо или юридическое лицо, Российской Федерации, субъект Российской Федерации, муниципальное образование (Новооскольский городской округ), владеющие на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

1.3. Помещение (жилое, нежилое) – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации Белгородской области, муниципального образования Новооскольский городской округ.

1.4. Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе.

В состав общего имущества включаются: помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, обслуживающие две и более квартир, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений и принятые в установленном порядке в общедомовую собственность), технические подвалы и чердаки, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

1.5. Управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, ставший победителем открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, либо избранный на общем собрании собственников жилых помещений.

1.6. Управление Многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников жилищными, коммунальными и прочими услугами.

1.7. Содержание общего имущества – деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

1.8. Текущий ремонт – ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории, расположенных на земельном участке, входящем в общедомовую собственность в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.9. Доля участия – доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля участия собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади всех помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник передает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Новый Оскол, пл. Центральная, д. 9.

2.2. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение Управляющей организацией следующих юридических и фактических действий:

2.2.1. Организация учета, содержания, текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома;

2.2.2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации;

2.2.3. Выполнение работ по текущему ремонту общего имущества;

2.2.4. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей Собственника за содержание и ремонт помещения;

2.2.5. Расчет размеров обязательных платежей, связанных с содержанием общего имущества, для каждого Собственника;

2.2.6. По письменному заявлению собственников жилых помещений, производить обследование на предмет некачественного предоставления коммунальных услуг со стороны ресурсоснабжающих организаций, участвовать в составлении соответствующих актов;

2.2.7. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственника;

2.2.8. Ведение проектной, технической, исполнительной документации на общее имущество и иной документации на многоквартирный дом, ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

2.2.9. Хранение копий правоустанавливающих документов Собственника на помещения, а также документов, являющихся основанием для их использования иными лицами;

2.2.10. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника.

2.2.11. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий;

2.2.12. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации при выполнении работ по управлению многоквартирным домом;

2.2.13. В соответствии с решениями общего собрания Собственников совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом;

2.3. В случае принятия тарифа, за содержание и ремонт жилого помещения органом местного самоуправления, выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества осуществляется согласно перечню, который ежегодно утверждается решением органа местного управления.

При определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, предусмотренном п. 7, ст. 156 Жилищного кодекса РФ, перечень работ и услуг по управлению общим имуществом, определяется в соответствии с действующим законодательством и может быть изменен решением общего собрания собственников помещений в таком доме.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующим данные отношения.

3.1.2. Обеспечить надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома и в соответствии с перечнем работ и услуг.

3.1.3. Осуществлять текущий ремонт общего имущества.

3.1.4. Производить начисления и сбор платежей, осуществляемых Собственником в соответствии с настоящим Договором, обеспечивая выставление квитанции-извещения не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.5. Информировать Собственника об изменении размера платы за жилое помещение не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

3.1.6. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйствственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.7. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.8. Осуществлять технические осмотры и планово-предупредительный ремонт общего имущества в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

3.1.9. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования общего имущества многоквартирного дома.

3.1.10. Заключение со специализированной организацией договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме.

3.1.11. Исправлять повреждения санитарно-технического и иного оборудования в помещении Собственника за его счет и по его заявлению в сроки, предусмотренные нормативами, а в случае аварии – немедленно.

3.1.12. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

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

3.1.14. Ежегодно предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год, в порядке и в соответствии со сроками, установленными решением общего собрания собственников, а если данные сроки не установлены, то в течение второго квартала следующего за отчетным годом.

3.1.15. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из 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. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирных домов представлен в приложении к настоящему договору управления многоквартирным домом.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения.

3.2.3. В случае не внесения Собственником платы за жилое помещение в течение 3 месяцев и более произвести отключение помещения от подачи водно-, электро- и тепловой энергии, в порядке, установленном законодательством.

3.2.4. Осуществлять осмотр, контроль за качеством содержания и ремонта общего имущества многоквартирных домов.

3.2.5. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома за счет средств инициатора проведения общего собрания.

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

3.2.7. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;

- в иных случаях, при условии, если улучшение инженерного оборудования приводит к улучшению качества предоставляемых Собственнику коммунальных услуг.

3.2.8. По решению общего собрания собственников выполнять работы по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа.

3.2.9. По решению общего собрания Собственников привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома.

3.2.10. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Ежемесячно в срок до 10 числа месяца, следующего за месяцем в котором были оказаны услуги вносить плату за содержание и ремонт помещения в размерах, порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.2. Быть инициатором и участвовать в проведении годовых общих собраний собственников жилых помещений многоквартирного дома.

3.3.3. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения.

3.3.4. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

3.3.5. Поддерживать собственное жилое помещение в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. При этом содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, осуществлять за свой счет.

3.3.6. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках, на прилегающей к жилому дому территории, и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод, не допускать загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток.

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.8. Заключать договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме со специализированной организацией, с которой заключила управляющая организация договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме.

3.3.9. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

3.3.10. В заранее согласованное время обеспечить допуск в занимаемое помещение представителей Управляющей организации или уполномоченного Управляющей организации лиц для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.11. Не производить переустройство, перепланировку жилого и подсобных помещений без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

3.3.12. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и теплоснабжения.

3.3.13. Не ущемлять других Собственников в возможности и пользовании коммунальными ресурсами, путем несанкционированного переустройства или переоборудования инженерных сетей.

3.3.14. Участвовать в составлении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

3.3.15. Участвовать в проведении ежегодного собрания собственников в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.16. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.17. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.18. Согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета отопления, холодной и горячей воды.

3.3.19. В случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутридомовые вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

3.4.2. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

3.4.3. Подавать заявки на проведение работ и оказание услуг, предусмотренных Договором; вносить предложения по работам и услугам, оказываемым Управляющей организацией.

3.4.4. Получать информацию, связанную с выполнением Управляющей организацией обязательств по Договору, в том числе в установленном порядке, знакомиться с ежегодным отчетом о выполнении Договора управления за предыдущий год, а также направлять запросы Управляющей организации и в течение 30 рабочих дней получать от Управляющей организации по указанным запросам документы, связанные с выполнением обязательств по Договору.

Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.4.5. Получать платежные документы на внесение платы по настоящему Договору.

3.4.6. Участвовать в управлении домом в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

3.4.7. Собственник осуществляет и иные права, предусмотренные законодательством РФ.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Оплата Собственником услуг по настоящему Договору включает в себя:

плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за коммунальные услуги (электроэнергия) используемые в местах общего пользования МКД(ОДН) взымается отдельно. Расчет коммунальных услуг МОП производится в соответствии с ежемесячными показаниями общедомового прибора учета коммунального ресурса (электроэнергии). В случае выхода из строя общедомового прибора учета коммунального ресурса или его отсутствия- расчет за коммунальные услуги МОП производится в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, согласно установленного перечня работ, в соответствии с действующим Жилищным законодательством РФ, устанавливается на срок не менее чем на один год и составляет 9,35 рублей с 1 квадратного метра в месяц.

4.3. Если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается на срок не более трех лет с возможностью проведения индексации с учетом индекса потребительских цен на текущий год, установленного действующим Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации (индекс потребительских цен).

4.4. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании платежного документа. В выставляемом платежном документе указывается: размер платы оказываемых услуг, сумма задолженности Собственника по оплате указанных услуг за предыдущие периоды, а так же сумма пени, определенная в соответствии с условием настоящего Договора.

4.5. Расчеты по настоящему Договору производятся лично (или его представителем, арендатором, нанимателем) путем внесения наличных денежных средств в соответствующий платежный пункт, либо путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации на основании платежного документа.

4.6. Расчетным периодом для оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с первого по последнее число.

4.7. Работы и услуги, не оговоренные настоящим Договором осуществляются в соответствии с индивидуальными заданиями Собственника за его счет, в пределах полномочий и с учетом технических возможностей Управляющей организации.

4.8. Оплата дополнительных работ, услуг по индивидуальным заявкам Собственника производится на основании отдельного соглашения путем внесения наличных денежных средств на расчетный счет Управляющей организации в порядке предварительной оплаты.

4.9. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием не внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В соответствии с действующим законодательством с 01 января 2015 года в случае несвоевременного внесения платы за жилое помещение с Собственника взимается пена в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

5.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение условий настоящего договора в случае, если Собственником нарушены условия настоящего Договора.

5.3. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.4. Окончание срока действия Договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

5.5. Стороны могут быть освобождены от ответственности в случае, если неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору вызвано наступлением обстоятельств непреодолимой силы (аварии, наводнение, пожар, землетрясение и иные явления природы, военные действия или действия государственных органов, а также любые другие обстоятельства, которые стороны не могли предвидеть и предотвратить разумными мерами).

5.6. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны немедленно письменно сообщают друг другу и принимают меры к предотвращению ущерба для обеих Сторон договора.

5.7. Не извещение о возникновении таких обстоятельств лишает Сторону права ссылаться на них.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ, УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

6.1. В случае не предоставления подписанного Договора или протокола разногласий к Договору в адрес Управляющей организации в течении 30 дней с момента получения, Договор считается подписанным с обеих сторон.

6.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течении одного года.

6.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 6 настоящего Договора.

6.4. Согласно п.6 ст.162 ЖК РФ при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается пролонгирован на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором, количество пролонгаций не ограничено.

6.5. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

6.6. Договор может быть расторгнут:

- по инициативе общего собрания Собственников помещений в случае несоблюдения Управляющей организации своих обязанностей или принятия решения об изменении формы управления многоквартирным домом;

- по инициативе Управляющей организации, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

6.7. В случае не достижения сторонами согласия о досрочном расторжении настоящего Договора, одностороннее расторжение осуществляется в судебном порядке.

6.8. Никакие изменения и дополнения к настоящему Договору не имеют силы, если они не составлены в письменной форме и не подписаны сторонами.

6.9. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение условий настоящего Договора в случае, если Собственником нарушены условия настоящего Договора.

6.10. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствии такового – администрации муниципального района «Новооскольский район».

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

7.2. При не достижении соглашения, споры разрешаются в установленном законом порядке.

7.3. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора должны заявляться сторонами в письменной форме.

7.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

8. СОГЛАСИЕ СУБЪЕКТА НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ:

8.1. В соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», настоящим даю свое согласие на обработку (в т.ч. сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, распространение, передачу, обезличивание, блокирование и уничтожение) Управляющей компанией моих персональных данных, необходимых в указанных в настоящем Договоре целях, в том числе начисления сумм к оплате за оказанные услуги и выполненные работы по надлежащему содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, организации предоставления коммунальных услуг, а также осуществления иной, направленной на достижение целей по содержанию общего имущества многоквартирного дома деятельности.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

9.1. ООО «Управляющая компания «Уют»

ИНН/КПП 3100002254/310001001

ОГРН 122310007657

Р/с 40702810007000000272

Белгородское отделение №8592 ПАО СБЕРБАНК г. Белгород

к/с 30101810100000000633

тел. 8(47233)-4-17-69

9.2. Собственник:

действующий(ая) от своего имени на основании свидетельства о государственной регистрации
права: _____ от _____, выдан _____

ООО «УК «УЮТ»
Генеральный директор

Собственник

А.А. Шестаков

(_____)

« _____ » 202____ г.

**Приложение к договору управления
многоквартирным домом**

**Перечень
работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирных домов**

1. Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД

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

Виды работ и услуг	Периодичность проведения работ
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: - проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами; при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента; при выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;	По мере необходимости
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 подпольй, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	По мере необходимости
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, брускатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скальвания, отклонения от вертикали, в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	По мере необходимости
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	По мере необходимости

<p>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 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.</p>	
<p>5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка кровли на отсутствие протечек; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное их устранение - в течении одних суток. - 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 антисептическими защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление антисептического покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; Разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 	<p>По мере необходимости</p>
<p>6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 приступах 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. 	<p>По мере необходимости</p>
<p>7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отдельных 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, 	<p>По мере необходимости</p>

	контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы ; 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.	
8.	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.	По мере необходимости
9.	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.	По мере необходимости
10.	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.	По мере необходимости
11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: - проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; - при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости

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

	12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов: - 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; - 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.	По мере необходимости
	Проверка вентиляционных каналов	3 раза в год
	Проверка дымоходов (при наличии)	3 раза в год
13.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного), 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);	По мере необходимости

<ul style="list-style-type: none"> - 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.); - контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; - переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; - промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений 	
- осмотр инженерных сетей общего имущества многоквартирного дома	1 раз в квартал
- устранение аварийных ситуаций	немедленно
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление) в многоквартирных домах:	При подготовке дома к отопительному периоду
<ul style="list-style-type: none"> - испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений 	По мере необходимости
<ul style="list-style-type: none"> - восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; 	В течение одних суток
<ul style="list-style-type: none"> - удаление воздуха из системы отопления, устранение не прогрева жилого дома 	В течение трех суток
<ul style="list-style-type: none"> - устранение не прогрева отдельных приборов отопления 	В течение трех суток
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем водоснабжения и водоотведения в многоквартирных домах:	По мере необходимости
<ul style="list-style-type: none"> - контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем; 	По мере необходимости
<ul style="list-style-type: none"> - восстановление работоспособности отдельных элементов внутренней системы водопровода и канализации (смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей) - промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; 	По мере необходимости
<ul style="list-style-type: none"> - устранение неисправности водоснабжения по отдельным стоякам 	В течение трех суток
<ul style="list-style-type: none"> - устранение неисправности канализационной системы (в т.ч. устранение засоров на трубопроводе относящимся к общему имуществу МКД) 	В течение одних суток
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме:	По мере необходимости
<ul style="list-style-type: none"> - проверка заземления оболочки электро-кабеля, 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, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; 	При наличии переключателя на вводе в дом в течении времени, необходимого для прибытия обслуживающего персонала, но не более 3-х часов
<ul style="list-style-type: none"> - восстановление работоспособности электроснабжения здания 	При наличии переключателя на вводе в дом в течении времени, необходимого для прибытия обслуживающего персонала, но не более 3-х часов
<ul style="list-style-type: none"> - замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир; 	По мере необходимости
<ul style="list-style-type: none"> - устранение неисправностей в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп, светильников, выключателей) 	В течение семи суток
<ul style="list-style-type: none"> - устранение неисправностей аварийного порядка 	немедленно

- осмотр поэтажных щитков, шкафов, осветительных установок помещений общего пользования	1 раз в 6 месяцев
18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:	1 раза в три года
- проверка герметичности внутреннего газопровода и газового оборудования	
- техническое обслуживание задвижки на газопроводе	1 раз в год
- проверка прочности фланцевых соединений	1 раз в год

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

19. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	По мере необходимости
- проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;	
-подметание и влажная уборка лестничных клеток в подъезде, протирка поручней лестниц;	1 раз в неделю
-мытье окон, стен мест общего пользования;	1 раз в 6 месяцев
20. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом:	2 раза в неделю
- подметание земельного участка в летний период;	
- уборка мусора с газонов;	1 раз в неделю
- сдвигка и подметание снега, обработка противогололёдной смесью ступеней входов в подъезды домов.	По мере необходимости