

ДОГОВОР на управление многоквартирным домом

г. Рыбинск

«21» апреля 2017г.

Собственники помещений многоквартирного дома № 6 по ул. Ворошилова г. Рыбинска, действующие на основании решения общего собрания от «21» апреля 2017 г., именуемые в дальнейшем СОБСТВЕННИКИ, в лице председателя Совета МКД, Яхиной К.Т., с одной стороны, и ООО «Финансовый попечитель», в лице директора Чистяковой Нины Борисовны., действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ, с другой стороны, заключили договор о нижеследующем:

Преамбула

Настоящий договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях согласованных с управляющей организацией.

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее - общее собрание) от 21.04.2017 года, Протокол № б/н Собственники поручают, а Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, а именно:

- В пределах финансирования, осуществляемого Собственниками, обеспечивает выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту (а в случае принятия Собственниками соответствующего решения - выполнение работ по капитальному ремонту (далее - капитальный ремонт) самостоятельно в полном объеме или частично либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту

- обеспечивает выполнение управляющей организацией работ и услуг по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу г. Рыбинск, ул. Ворошилова д.6

- осуществляет выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени, в интересах и за счет Собственников.

- представляет интересов Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления города Рыбинска, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

1.2. Целью договора является обеспечение надлежащей эксплуатации и содержания общего имущества многоквартирного дома, обеспечение граждан (собственников и нанимателей помещений) коммунальными услугами.

1.3. Условия договора управления являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений.

1.4. При исполнении настоящего договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента РФ, Правительства РФ, органов местного самоуправления.

2. Права и обязанности сторон

2.1 Собственники обязаны:

2.1.1 Использовать помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с ЖК РФ, своевременно проводить текущий и капитальный ремонт помещений и находящегося в них оборудования;

2.1.2 Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правила пожарной безопасности, Правила пользования газовыми приборами;

2.1.3 Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче имущества, помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории;

2.1.4 Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также плату за коммунальные услуги в соответствии с выставляемыми счетами. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим договором оплачивать пеню. Размер пени составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно, согласно п. 14 ст. 155 ЖК РФ;

2.1.5 Нести расходы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома в порядке и размерах, принятых на общем собрании собственников жилого дома, определять владельца счета по кап. ремонту.

2.1.6 Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях конструктивных элементов жилого помещения и оборудования, находящегося в помещении, а также общего имущества;

2.1.7 При отсутствии Собственника (нанимателя) помещения и членов его семьи более трех суток сообщить в Управляющую организацию свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые будут обеспечивать доступ в помещение;

2.1.8 Соблюдать порядок переустройства и перепланировку, установленный ЖК РФ и органом местного

самоуправления.

2.1.9 При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

2.1.10 При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общедомового (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу;

2.1.11 В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку;

2.1.12 Допускать представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем в порядке, время, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

2.1.13 Допускать представителей Управляющей компании в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных собственниками сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, время;

2.1.14 Информировать Управляющую компанию 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

Собственники не вправе:

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей;

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей компании;

в) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

д) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

е) несанкционированно подключать оборудование собственника (нанимателя) к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

2.2 Собственники имеют право:

2.2.1. В пределах предоставленных Управляющей организации полномочий и в пределах объема финансирования (оплаты услуг) требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему Договору.

Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

2.2.2 Требовать в установленном законом порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

2.2.3 Обращаться в Управляющую компанию с заявлениями и жалобами.

2.2.4. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг.

2.2.5. Принимать участие в общем собрании собственников жилья, выносить на повестку дня собрания любые предложения по организации управления и содержания многоквартирного жилого дома.

2.2.6. Получать в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг, о выполненных работах и иную информацию через уполномоченного представителя, выбранного на общем собрании, который от имени собственников помещений подписывает акты выполненных работ, контролирует выполнение Управляющей организацией договорных обязательств.

2.2.7. Быть в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, полностью или частично освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного

ительства или за период непредоставления коммунальных услуг.

2.3. Управляющая компания обязана:

2.3.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме, оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора. Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома осуществляется в пределах поступивших от граждан (Собственников и нанимателей помещений многоквартирного дома) денежных средств.

2.3.2. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, регулируются отдельным соглашением.

2.3.3. Обеспечивать Собственников и нанимателей помещений коммунальными услугами. Управляющая компания от имени, по поручению и за счет средств Собственников заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями. Коммунальные услуги предоставляются в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг, действующими в Российской Федерации.

2.3.4. Принимать и рассматривать заявления, претензии проживающих, касающиеся предоставления услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества и коммунальных услуг по настоящему договору. Заявления и претензии принимаются в будни с 8.00 ч. – 16.00 ч. ..

2.3.5. Обеспечивать круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы. Разместить контактные телефоны на первых этажах подъездов МКД.

2.3.6. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества по настоящему договору.

2.3.7. Организовывать расчетно-кассовое обслуживание потребителей жилищно-коммунальных услуг в многоквартирном доме, переданном в управление по настоящему договору, вести подомовой учет поступления и расходования денежных средств по дому.

2.3.8. На очередном годовом собрании Собственников представлять отчет о выполнении договора управления за прошедший год.

2.3.9. Определить перечень мероприятий по ресурсосбережению и обеспечить их реализацию.

2.4. Управляющая компания имеет право:

2.4.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками и нанимателями помещений своих обязанностей по настоящему договору.

2.4.2. Указывать жильцам на нарушение ими правил содержания жилищного фонда, влекущее снижение качества или порчу общедомового имущества.

2.4.3. Требовать допуска в жилые помещения в заранее согласованное время специалистов для проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.4.4. Требовать от Собственников и нанимателей жилых помещений оплаты своих услуг в порядке, установленном настоящим договором.

2.4.5. Требовать в установленном законом порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников и нанимателей жилых помещений, членов их семей.

2.4.6. Выполнять своими силами или самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по техническому обслуживанию, текущему ремонту объектов жилищного фонда, коммунальным услугам.

2.4.7. Требовать от собственников (нанимателя) полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб)

2.4.8. Осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета;

2.4.9. Приостанавливать или ограничивать подачу коммунальных услуг собственникам (нанимателям) помещений при неполной оплате коммунальной услуги, то есть при наличии у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, при отсутствии заключенного должником с Управляющей компанией соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении должником условий такого соглашения;

2.4.10. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;

для доставки платежных документов собственникам (нанимателям);

для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям;

- Инициировать взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги в судебном порядке
- Распоряжаться общим имуществом многоквартирного дома на основании решения общего собрания собственников. Полученные денежные средства направлять на содержание и ремонт общедомового имущества.
- Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом потребителем жилком

помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, составлять акт об установлении количества таких граждан, производить начисления платы за коммунальные услуги лицам, проживающим, но не зарегистрированным в жилом помещении и выявленным при проверке.

2.4.11. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.) до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год, направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, оплату работ по капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, возмещению по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

2.4.12. Выполнять иные предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации функций, определенных в соответствии с правомочными решениями Собственников.

3. Порядок расчетов

3.1 Цена договора управления устанавливается в размере стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общедомового имущества, стоимости коммунальных ресурсов ..

3.2 Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета устанавливается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.3. Размер платы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, определяется на общем собрании собственников помещений дома с учетом предложений Управляющей компании, на момента заключения договора цена составляет — **19,07 руб. за 1 кв. м., .** Общей площади помещения. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления. При изменении тарифов органами местного самоуправления одновременно изменяется и цена настоящего договора.

3.4. Оплата услуг по настоящему договору производится Собственниками и нанимателями помещений путем внесения денежных средств на расчетный счет Управляющей организации на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией посредством Информационно-расчетного центра не позднее последнего дня текущего месяца.

3.5. Оплата услуг производится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Несвоевременное внесение платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги влечет взимание пеней в размере и порядке, которые установлены статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.6. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общедомового имущества и коммунальные услуги. При временном отсутствии Собственников жилых помещений и членов их семей перерасчет платежей производится в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354 «О порядке предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах».

3.7. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги производится в порядке и размере, установленном Правительством РФ.

3.8. Управляющая организация ежемесячно оформляет акты выполненных работ. Уполномоченный представитель собственников помещений в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

3.9 Управляющая компания применяет освобождение от налогообложения в отношении операций, предусмотренных ст. 149 НК РФ. В соответствии с пп.29 п. 3 ст. 149 НК РФ от налогообложения налогом на добавленную стоимость освобождается реализация по содержанию и ремонту общего имущества в жилых домах для граждан, при условии приобретения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД у организаций, непосредственно выполняющих данные работы.

3.10 При отсутствии решения общего собрания собственников об утверждении размера платы на последующий год действия договора, или в случае изменения размера платы органом местного самоуправления

цена договора определяется управляющей компанией с учетом индексации на процент инфляции, не превышающий предел индекса роста цен на ЖКУ, определяемый ежегодно Правительством РФ, без заключения дополнительных соглашений с собственниками помещений.

4. Ответственность сторон

4.1 Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Ни одна из сторон не несет ответственность за полное или частичное невыполнение своих обязательств по договору, если оно произошло вследствие непреодолимой силы.

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

4.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим Договором Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций, в том числе повлекших за собой порчу общего имущества в многоквартирном доме или порчу имущества других Собственников.

4.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, указанного в приложении №1 к настоящему Договору, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома.

5. Срок действия Договора. Порядок изменения и расторжения

5.1. Договор заключен на 3 (три) года. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств с 01.05. 2017 года, при условии подписания договора более чем 50% Собственников при наличии кворума общего собрания, предусмотренного действующим законодательством Российской Федерации, оформленного протоколом общего собрания, с одной стороны (акцепт), и подписью уполномоченного представителя Управляющей организации, с другой стороны.

5.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации при условии письменного извещения Собственниками Управляющей организации за два месяца до даты расторжения при условии исполнения пункта 5.5 раздела 5 настоящего Договора в следующих случаях:

по письменному соглашению сторон;

при ликвидации Управляющей организации как юридического лица либо в случаях ограничения в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке его уставной правоспособности, что повлечет для этой Стороны невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору;

на основании решения суда после возмещения Сторонами имеющихся между ними задолженностей.

5.3. В случае прекращения права собственности на помещение и предоставления соответствующих документов Управляющей организации у Собственника прекращаются обязательства по настоящему Договору при условии выполнения пункта 5.5 раздела 5 настоящего Договора.

5.4. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, а в отсутствие таковых - любому собственнику на хранение.

5.5. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего Договора.

5.6. Отчуждение помещения одним или несколькими из Собственников новому(ым) Собственнику(ам) не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

5.7. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. При этом до заключения нового Договора или внесения изменений в действующий Договор Стороны руководствуются условиями настоящего Договора.

5.8. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Заключительные условия

6.1. Возникшие при исполнении настоящего договора споры между сторонами разрешаются в установленном

конодательством порядке.

5.2 Настоящий договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Один экземпляр находится в Управляющей компании, второй у Яхиной К.Т. Собственника жилого помещения № 23 мкд № 6 по ул. Ворошилова г. Рыбинска.

6.4. Отношения, не предусмотренные настоящим договором, регулируются действующим законодательством.

6.5. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 (Состав общего имущества многоквартирного дома)

Приложение № 2 (Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества)

7. Юридические адреса и подписи сторон

Управляющая компания ООО «Финансовый попечитель» г. Рыбинск ул. Моторостроителей, 21

Директор
ООО «Финансовый попечитель» *Чистякова* Н.Б. Чистякова
М.П. *попечитель*

Уполномоченный представитель от собственников помещений многоквартирного дома

Кудря *Яхина К.Т.*
Подпись ФИО

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

В состав общего имущества многоквартирного дома включаются:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы, насосные станции и другое инженерное оборудование),
- б) крыши,
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие конструкции),
- г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции),
- д) электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры),
- е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета.

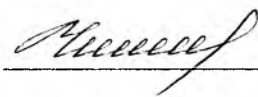
В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях, до стены многоквартирного дома.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования расположенного на этих сетях. (примечание: ответственность за отопительные приборы, находящиеся в жилом (нежилом) помещении и обслуживающие одно жилое(нежилое) помещение, несет собственник помещения).

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, автоматической пожарной защиты, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Директор
ООО «Финансовый консультант»
МН



Н.Б. Чистякова



Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

1. Работы, выполняемые в отношении фундаментов:
 - проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;
 - проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:
 - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;
 - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;
 - при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:
 - проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
 - проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
 - контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:
 - выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
 - выявление 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;
 - 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 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,
 - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
5. 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

деревянными 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,

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

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

проверка кровли на отсутствие протечек;

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

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

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений,

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

контроль состояния и работоспособности подсветки входов в подъезды ;

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.

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.

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.

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.

12. 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;

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

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

13. 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, 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;

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

14. 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;

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

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

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, 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, лифтов, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

16. 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.

17. 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 свежевыпавшего 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.

18. 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 приямка.

19. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:

незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;

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.

20. 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.

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

Периодичность выполнения работ по уборке придомовой территории

№ п/п	Виды уборочных работ	
1	Холодный период	
	Подметание свежевыпавшего снега	6 раз в неделю
	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см.	1 раз в сутки
	Подсыпка территории противогололедными материалами	По мере необходимости
	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток
	Уборка контейнерных площадок	6 раз в неделю
	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	По мере необходимости

Теплый период	
Подметание территорий	6 раз в неделю
Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приемка	По мере необходимости
Уборка газонов	1 раз в двое суток
Уборка контейнерных площадок	6 раз в неделю

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

1.	Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2.	Стены и фасады	Герметизация стыков, смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.
3.	Перекрытия	Частичная смена отдельных элементов, заделка, укрепление швов и трещин
4.	Крыши	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт внутренних водостоков.
5.	Оконные и дверные заполнения	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений в местах общего пользования.
6.	Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.	Восстановление отдельных участков и элементов
7.	Полы	Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования Внутренняя отделка. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях..
8.	Центральное отопление	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.
9.	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения.
10.	Электроснабжение и электротехнические устройства.	Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных электрических сетей, устройств и приборов.
11.	Вентиляция	Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.
12.	Внешнее благоустройство	Ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток, площадок и ограждений контейнеров.
13.	Прочие работы	Укрепление и устройство металлических решеток, ограждающих окна подвальных помещений. Укрепление и установка домовых знаков.

Периодичность проведения плановых осмотров элементов и помещений МКД

№ п/п	Элементы и помещения мкд	Количество осмотров в год	примечание
1.	крыши	один-два	В период подготовки к сезонной эксплуатации
2.	Деревянные конструкции и столярные изделия	один-два	
3.	Каменные конструкции	один	
4.	Железобетонные конструкции	один	
5.	Панели полносборных зданий и межпанельные стыки	один	
6.	Внутренняя и наружная отделка. фасады	один	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации
7.	Системы ХВС, ГВС, водоотведения, отопления	один-два	Согласно плана-графика обслуживающего предприятия
8.	Электрооборудование внутри домов, эл. сети	два-четыре	Согласно плана-графика обслуживающего предприятия
9.	Вентиляционные каналы	один	
10.	Вентиляционные каналы в помещениях, где установлены газовые плиты	один	
11.	Газоходы, дымоходы	четыре	
12.	Вспомогательные помещения МКД (лестничные клетки, Чердаки, подвалы, технические подполья) с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них.	один	
13.	Перила и ограждающие решетки на окнах лестничных клеток	один-два	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации
14.	Внешнее благоустройство мкд (домовые знаки, указатели), отмостки, входы в подъезды, тамбуры	один	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации

ПЕРЕЧЕНЬ ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Управляющая компания обеспечивает Собственников и нанимателей помещений коммунальными услугами в зависимости от степени благоустройства мкд, путем заключения от имени и по поручению последних договоров с ресурсоснабжающими организациями.

Директор

ООО «Финансовый попечитель»

МП



Чистякова

Н.Б. Чистякова