

Договор
управления многоквартирным домом № 303 корп. 2 по проспекту Победы

г. Челябинск

«28» декабря 2022 г.

ООО УК «АРИАДНА», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Захарова Владислава Яковлевича, действующего на основании Устава общества, с одной стороны и:

Собственники многоквартирного дома № 303 корп. 2 по проспекту Победы в г. Челябинске, именуемые в дальнейшем «Собственники», по реестру, являющемуся Приложением № 4 к настоящему договору, действующие на основании правоустанавливающих документов на жилые (нежилые) помещения, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Собственники поручают, а Управляющая организация обязуется совершить за счет и от имени Собственников или от имени Управляющей организации и за счет Собственников в течение времени указанного в п. 5 за плату указанную в п. 6 все необходимые юридические и фактические действия по управлению, организации содержания, технической эксплуатации и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу г. Челябинск, проспект Победы, д. 303, корп. 2 именуемого в дальнейшем «Строение», осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

1.2. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Состав общего имущества дома:

2.1. Определяется в соответствии с техническим паспортом дома и иной исполнительно-технической документацией.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством. Выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации. Перечень работ и услуг определяются Приложением № 2 к настоящему Договору;

3.1.2. Выполнять работы по устранению неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования. Периодичность выполнения работ и сроки устранения неисправностей установлены Приложением № 3 к настоящему Договору.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление жилищных (услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме) в соответствии с действующим законодательством.

3.1.4. Представлять интересы Потребителя по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм, с учётом принятых решений на общем собрании по вопросу заключения Потребителем договора с РСО от своего имени.

3.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.6. Систематически проводить технические осмотры ОИ многоквартирного дома и корректировать учетные данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.7. Производить начисление и сбор платежей, установленных Договором, связанных с управлением многоквартирным домом, обеспечивая при этом формирование счета в срок до 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Счет-квитанция, в которой указывается наименование и сумма платежа, доставляется в почтовый ящик по месту нахождения помещения Потребителя в срок до 2 числа месяца, следующего за истекшим.

3.1.8. Регистрировать и рассматривать в установленные действующим законодательством сроки все претензии Потребителя и иных Пользователей, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами.

3.1.9. при наличии коллективного (общедомового) прибора учета в присутствии члена Совета Дома ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета в течение не менее 3 лет;

3.1.10. устанавливать количество граждан проживающих (в том числе временно) в занимаемом потребителем помещении и составлять акт об установлении количества таких граждан;

3.1.11. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента внесения МКД в реестр лицензий ГУ «ГЖИ Челябинской области».

3.1.12. Предоставлять собственнику информацию связанную с управлением многоквартирным, перечень которой утвержден Правительством РФ. Отчет о выполнении Договора управления за год публикуется на сайте Управляющей организации (www.irida74.ru) и размещается на входной группе подъездов МКД в течение первого квартала следующего года.

3.1.13. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание. Организовывать работы по ликвидации аварий.

3.1.14. Для принятия решений на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по согласованию с Советом Дома вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке

начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов с обоснованием затрат и расходов (составление смет, калькуляций) и прочем порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений связанных с условиями проведения капитального ремонта

3.1.15. Распределить поступившие денежные средства следующим образом:

- производить расчеты с подрядчиками и поставщиками услуг и работ;
- осуществить иные платежи, связанные с исполнением настоящего договора;

При наличии экономии денежных средств собранных за год после расчетов с организациями по выполненным работам, указанные денежные средства переходят на следующий год и направляются управляющей организацией на выполнение мероприятий по ремонту общего имущества многоквартирного дома и благоустройству придомовой территории

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Организовывать и проводить проверку технического состояния общего имущества в помещениях Потребителя, контроль за использованием по назначению жилого (нежилого) помещения и мест общего пользования Потребителем. Дата и время проведения проверки должны быть согласованы с Собственником по телефону, либо направлением ему письменного уведомления о проведении плановых работ внутри помещения не позднее, чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

- дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;
- номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;

- должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

3.2.2. Выдавать предписания Потребителю о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещения и общего имущества не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других потребителей;

3.2.3. Управляющая организация наделяется правом доступа в помещения Потребителя для: обследования, обслуживания и ремонта внутренних инженерных сетей, предназначенных для обслуживания более одного помещения, согласован проводимые мероприятия с Потребителем.

3.2.4. в случае, если жилое помещение не оборудовано квартирным прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа и исполнитель располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении потребителях, не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, исполнитель вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении. Указанный акт подписывается исполнителем и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - исполнителем и не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома. В этом акте указываются дата и время его составления, фамилия, имя и отчество собственника жилого помещения (постоянно проживающего потребителя), адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей. В случае если собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отказывается подписывать акт или собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Исполнитель обязан передать 1 экземпляр акта собственнику жилого помещения (постоянно проживающему потребителю).

Указанный акт в течение 3 дней со дня его составления направляется исполнителем в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции.

3.2.4. ограничивать или приостанавливать предоставление услуг по Договору при наличии у потребителя задолженности по оплате одной коммунальной услуги, превышающей сумму 2-х месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг;

3.2.5. В случае нарушения Потребителем сроков оплаты за предоставленные услуги (плата за содержание и ремонт жилого помещения.) применять меры, предусмотренные законодательством или договором. Взыскивать с Собственника или иных Пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора. Начислять пени за не своевременную оплату предоставленных услуг, включать пени и судебные издержки в платежный документ, ежемесячно выставляемый Управляющей организацией, выставив их отдельной строкой, не входящей в структуру платы, предусмотренной ст. 154 ЖК РФ.

3. 3. Потребитель имеет право:

3.3.1. На получение по настоящему Договору услуг надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего договора;

3.3.2. требовать от исполнителя участия в проведении проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;

3.3.3. требовать от представителя исполнителя предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ);

3.3.4. на самостоятельное осуществление прав в пользовании жилым помещением;

3.3.5. пользоваться льготами и компенсациями (субсидиями) по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством;

3.3.6. производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещения, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического оборудования в установленном, действующим законодательством, порядке;

3.3.7. контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом РФ;

3.3.8. Обращаться по вопросам контроля за соблюдением нормативно-правовых актов в жилищно-коммунальной сфере в Государственную жилищную инспекцию Челябинской области по адресу: г. Челябинск, ул. Энгельса, 43, тел.: 8-800-302-94-82, e-mail: og@gzhi.gov74.ru; info@gzhi.gov74.ru, в Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Челябинской области, по адресу: г. Челябинск, ул. Елькина, 73, тел. +7 (351) 263-64-90, e-mail: gospn@chel.surnet.ru

3.3.9. осуществлять иные права, предоставленные ему действующим законодательством.

3.4. Собственник обязан:

- 3.4.1. самостоятельно нести бремя по содержанию принадлежащего ему имущества, в том числе долю общих расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома независимо от наличия зарегистрированного права собственности и проживания в помещении;
- 3.4.2. своевременно, не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным, перечислять денежные средства по оплате предоставленных услуг (в соответствии с выставляемыми счетами-квитанциями), на расчетный счет Управляющей организации; оплачивать другие услуги, предоставленные в соответствии с решением общего собрания собственников помещений;
- 3.4.3. в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору;
- 3.4.4. в течение 3 рабочих дней сообщать о проводимых с помещением, указанным в настоящем Договоре, сделках, влекущих смену Собственника указанного помещения. Представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или нанимателя;
- 3.4.5. привлекать представителя Управляющей компании для проведения осмотров, обследования санитарного и технического состояния жилых (нежилых) помещений и общего имущества, придомовой территории, а также для установления факта не предоставления и (или) ненадлежащего предоставления услуг по договору;
- 3.4.6. в заранее согласованное время и дату обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома в принадлежащем ему помещении представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра общего имущества, приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий, в установленном законодательством порядке;
- 3.4.7. предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в жилое помещение в случае временного отсутствия собственника на случай проведения аварийных и иных работ. В случае возникновения препятствий доступа в занимаемые помещения представителя Управляющей организации составляется акт. При этом в случае возникновения аварийной ситуации и причинения ущерба Потребителю, третьим лицам Управляющая организация не несет ответственность за причиненный ущерб Потребителю, третьим лицам;
- 3.4.8. при возникновении аварии в помещениях потребителя, вследствие засора канализации, аварии в инженерных сетях водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения и других коммуникаций по вине потребителя, последний обязан устранить аварию своими силами за свой счёт, и несёт ответственность за ущерб причинённый по его вине. В случае невозможности устранения аварии, она может быть устранена управляющей организацией за счёт собственника
- 3.4.9. До начала работ по переустройству инженерных систем предоставлять для согласования в Управляющую организацию установленные законом документы о переустройстве и (или) перепланировке;
- 3.4.10. соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания и пользования общим имуществом, придомовой территории, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
- 3.4.11. использовать помещения в соответствии с его назначениями, соблюдать права и законные интересы третьих лиц;
- 3.4.12. бережно относиться к жилым помещениям и общему имуществу многоквартирного дома, обеспечивать его сохранность. При обнаружении неисправностей немедленно принимать меры по их устранению, а в необходимых случаях сообщать о них в Управляющую организацию или в аварийную службу **потел. 225-06-39, 89517994659**.
- 3.4.13. соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных площадках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- 3.4.14. не допускать сбрасывания в санитарный узел отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод, не производить слив воды из системы и приборов отопления, не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, тепла;
- 3.4.15. обеспечить за свой счет устранение повреждений в жилом помещении, а также ремонт либо замену пришедшего в негодность санитарно-технического или иного оборудования, а также возместить убытки другим жильцам возникшие по вине Собственника (не относящиеся к общему имуществу);
- 3.4.16. в зимнее время по мере накопления снега на балконах и козырьках принадлежащих собственникам, - очищать балконы и козырьки от сосулек и снега соблюдая технику безопасности по отношению к третьим лицам;
- 3.4.17. не допускать выполнения в квартире и других местах работ или действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома, либо нарушающих нормальные условия проживания других потребителей, в том числе не устанавливать и не использовать электрические приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (общая максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовой техники в домах, оборудованных электроплитами не более 5 кВт) дополнительные приборы или секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без письменного разрешения Управляющей организации, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам; получать письменное согласование Управляющей организации на установку приборов коммерческого учета (тепло, вода, свет) и смену отопительных приборов, реконструкции электрических сетей;
- 3.4.18. ознакомить всех совместно проживающих с ним лиц с условиями настоящего договора и обеспечить выполнение этих условий данными лицами;
- 3.4.19. возмещать документально обоснованные затраты Управляющей организации, понесённые в связи с выполнением работ по устранению неисправностей, возникших по вине собственников (лиц, проживающих в квартире).

4. Порядок приемки работ (услуг) по договору.

4.1. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества МКД – календарный месяц
- по работам услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества МКД – квартал;

До пятого числа месяца, следующего за отчетным, управляющая организация предоставляет председателю Совета дома (представителю собственников) составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту ОИ МКД за отчетный месяц, для рассмотрения и подписания. При передаче Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, председателем Совета дома (представителем собственников) собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись с расшифровкой. Председатель Совета дома в течение трех дней знакомится с Актами и предъявленными работами.

4.2. Председатель Совета дома (представитель собственников) в течение 3 (трех) дней с момента предоставления акта, подписывает предоставленный ему Акт или представляет обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД в письменном виде. Предоставление возражений к Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

4.3. В случае, если по истечении пяти дней с момента предоставления акта подписанный Председателем Совета дома (представителем собственников) не представлен или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, оставшийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

4.4. В случае, если в МКД доме не выбран Председатель Совета дома (представитель собственников) либо окончен срок полномочий, составленный по установленной форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.5.2. и п.5.3. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

4.5. Допускается приемка выполненных работ (оказанных услуг) по санитарному содержанию лестничных клеток МКД, придомовой территории одним из собственников помещения в данном подъезде (доме).

4.6. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Председателем Совета дома (представителем собственников) не требуется.

4.7. При отсутствии у Собственников помещений в МКД претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию ОИ МКД, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, работы (услуги) по содержанию ОИ МКД считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае причинения убытков Собственнику, третьим лицам по вине Управляющей организации, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством;

5.2. Управляющая организация несет ответственность за качество и объем оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах средств, уплаченных Собственниками на эти цели на дату исполнения обязательств, соответствующих требованиям, указанным в **Приложении № 2** к договору;

5.3. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества, возникшего до заключения настоящего договора, что подтверждается составлением акта технического состояния общего имущества дома за подписью Совета Дома во время передачи многоквартирного дома в управление. Границы ответственности сторон за содержание общего имущества внутри помещений Потребителя определяются в соответствии с актом разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных коммуникаций внутри дома (**Приложение № 1**).

5.4. Потребитель несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, правил пользования электрической и тепловой энергии, правил пользования системами водоснабжения и водоотведения. При нарушении Потребителем обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.5. при выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесении за них платы по договору, - Управляющая организация производит начисление за услуги на количество фактически проживающих лиц за весь предыдущий период с момента подписания договора, и вправе в судебном порядке взыскать с собственника понесенные убытки.

5.6. собственники несут полную материальную ответственность за ущерб перед управляющей организацией и третьими лицами в результате не проведения собрания собственников или не принятия решения общего собрания Собственников о проведении текущего и капитального ремонта, а также при неисполнении решения общего собрания Собственников о проведении текущего и капитального ремонта, если управляющая организация информировала о необходимости проведения такого ремонта.

5.7. В случае необходимости выполнения ремонта, Управляющая организация вносит предложение о его проведении на общее собрание Собственников помещений. При отказе Собственников произвести оплату по статье текущий и (или) капитальный ремонт, 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 общего имущества многоквартирного дома, и вся ответственность возлагается на Собственников помещений многоквартирного дома.

5.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством.

6. Срок действия договора

6.1. Настоящий договор вступает в действие с момента внесения изменений в реестр лицензий и действует в течение одного года. Оплата Собственником текущего платежа за содержание и ремонт жилья по счету-квитанции, является действием, свидетельствующим о полном и безоговорочном акцепте настоящей оферты.

6.2. При отсутствии, не менее чем за 30 дней, заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора, по окончании срока его действия, договор считается продленным на один год и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

6.3. Стороны предусмотрели возможность использования факсимильного воспроизведения подписи лица, уполномоченного заключать договор от имени Управляющей организации при подписании настоящего договора и подтвердили соблюдение письменной формы сделки при проставлении факсимильной подписи.

7. Цена договора, порядок определения цены договора. Порядок оплаты.

7.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и текущий ремонт и платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании ОИ МКД.

Плата за жилое помещение для Собственника включает в себя:

- плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, которая включает в себя плату за услуги по управлению многоквартирным домом, составляющую 10 % от сумм, начисленных за содержание жилого помещения и оказания прочих услуг;

- плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

7.2. Размер платы за ремонт и содержание общего имущества по настоящему договору не может быть ниже тарифа, установленного органом местного самоуправления.

7.3. Размер платы подлежит изменению при изменении размера платы за жилое помещение (установление новых цен и тарифов органом местного самоуправления, решением общего собрания), а в случае непринятия решения ОМСУ и ОСС индексируется с учетом величины уровня инфляции официально определенного органами государственной статистики.

7.4. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании и использовании ОИ определяется ежемесячно исходя из объема (количества) предоставленных в расчетном месяце коммунальных ресурсов и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы). Размер платы за коммунальные ресурсы в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета и распределяется пропорционально размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику. Объем коммунальных ресурсов, потребленных при содержании и использовании ОИ превышающий установленный норматив потребления, распределяется пропорционально размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику.

7.5. Не использование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

7.6. Изменение цен и тарифов в установленном законодательством или договором порядке не является изменением иных условий договора.

7.7. Оплата предоставленных услуг осуществляется до 10 числа месяца, следующего за истекшим, с помощью системы приема платежей «ГОРОД» на расчетный счет управляющей организации.

7.8. В случае несвоевременного внесения платежей по договору Потребитель уплачивает пени в размере, установленном ч. 14 ст. 155 ЖК РФ. Управляющая организация предъявляет к оплате пени отдельной графой в счет-квитанции, ежемесячно выставляемой Потребителю, которая подлежит оплате одновременно с оплатой услуг.

8. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственника (Потребителя)

8.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все предупреждения (уведомления) в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией:

а) путем направления Собственнику Помещения (Потребителю) заказного письма с уведомлением по адресу нахождения их Помещений в данном многоквартирном доме;

б) путем направления Собственнику Помещения (Потребителю) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

в) посредством направления телеграммы Собственнику Помещения (Потребителю) по адресу, принадлежащему ему Помещению в данном многоквартирном доме.

г) путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления).

д) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование Собственника Помещения (Потребителя), телефонного звонка с записью разговора или сообщения электронной почты.

8.2. Дата, с которой Собственник (Потребитель) считается надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня доставки Собственнику (Потребителю) предупреждения указанного (уведомления).

8.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

8.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также представить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

9. Действие непреодолимой силы.

9.1. Ни одна из сторон не несет ответственность перед другой стороной за задержку или невыполнение обязательств, обусловленные обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими помимо воли и желания сторон и которые нельзя было предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, эпидемию, блокаду, эмбарго, а также землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

9.2. Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре Собственников помещений, приведенном в Приложении № 4 к Договору. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для Собственников помещений, подлежит передаче собственнику, уполномоченному ОСС, или председателю Совета многоквартирного дома для хранения по его почтовому адресу.

10. Особые условия.

10.1. Все споры или разногласия по договору разрешаются путем переговоров. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров стороны предусмотрели, что управляющая организация при обращении в суд применяет положения ст. 29 ГПК РФ в части рассмотрения таких разногласий в судебном порядке по месту нахождения жилого помещения;

10.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются потребителем в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в управляющей организации. Претензии обращения по оказанию жилищных услуг рассматриваются в течение 10 рабочих дней. Претензии могут быть предъявлены потребителем в течение двух недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии, предъявляемые по истечении указанного срока Управляющая организация не рассматривает.

10.3. Подписывая настоящий договор, потребитель выражает своё безусловное согласие на обработку персональных данных в любых формах, предусмотренных законодательством, а также на их трансграничную передачу без ограничения срока действия, в том числе третьим лицам в целях надлежащего исполнения принятых обязательств по договору, в том числе по истребованию и взысканию задолженности.

11. Изменение и расторжение договора.

11.1 Изменения и дополнения в настоящий договор допускаются по письменному соглашению сторон.

11.2. Договор прекращает свое действие в случаях:

- прекращения права собственности на жилое помещение или смерти Собственника. В случае смерти лица, с которым заключен настоящий договор, или потери им права Собственника, договор подлежит переоформлению с лицом (ми), у которого (ых) появляется право на данное жилое помещение в силу закона, завещания, других оснований;

- по соглашению сторон.

- других обстоятельствах, предусмотренных действующим законодательством РФ.

11.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке по истечении 30 (тридцати) дней

12. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

* Приложение № 1. Акт разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных коммуникаций внутри жилого дома;

* Приложение № 2. Перечень работ, услуг по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

* Приложение № 3. Перечень, состав и периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию, санитарно-му содержанию и текущему ремонту элементов общего имущества многоквартирного дома

* Приложение № 4 Реестр Собственников, подписавших настоящий Договор.

10. Адреса и реквизиты сторон

Управляющая организация:

ООО УК «АРИАДНА»

Адрес: 454100, г. Челябинск,
ул. Звенигородская, д. 62, офис 6
ИНН 7452102755; КПП 744801001;

р/с 40702810990780000215;

к/сч. 30101810400000000779

в ПАО «Челябинвестбанк»

БИК 047501779

офиц. сайт www.irida74.ru

тел. 8 (351) 225-06-39

Режим работы: Пн. – Чт.: 8.00 - 17.00

Пт.: 8.00 – 15.45

Перерыв: 12.30 - 13.15

Собственники

многоквартирного дома № 303 корп. 2

по проспекту Победы в г. Челябинске

по реестру Приложения № 4

Генеральный директор ООО УК «АРИАДНА»

/В. Я. Захаров/



**Акт разграничения ответственности
за эксплуатацию инженерных коммуникаций внутри жилого дома**

1. По строительным конструкциям — внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение - обслуживает Собственник, наружные стены и конструкции - Управляющая организация.

2. По системам водоснабжения:

Управляющая организация несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы водоснабжения, обслуживающие свыше одной квартиры.

Потребитель несет ответственность за ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры (первый вентиль), включая запорно-регулирующую арматуру и сантехоборудование в квартире. Если запорно-регулирующей арматуры нет в наличии, граница - сварочный шов на отводе трубопровода от стояка.

3. По системам водоотведения:

Управляющая организация несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы канализации, обслуживающие более одной квартиры, до первых стыковых соединений (ответвлений) от стояков (плоскости раструба тройника канализационного стояка).

Потребитель несет ответственность за внутриквартирные трубопроводы жилого помещения, расположенные в помещении (квартире) от первых стыковых соединений (ответвлений) от стояков (от плоскости раструба тройника канализационного стояка).

4. По системам теплоснабжения:

Управляющая организация несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы отопления, обслуживающие более одной квартиры.

При наличии перемычки между подающим и обратным трубопроводом потребитель несет ответственность после запорно-регулирующей арматуры (первый вентиль), включая отопительные приборы.

При отсутствии перемычки между подающим и обратным трубопроводом за отопительные приборы несет ответственность Управляющая организация.

5. По системам электроснабжения:

Управляющая организация несет ответственность за Щитовое помещение в доме находящееся на 1-ом этаже, общедомовые стояки внутренней системы электроснабжения, обслуживающие свыше одной квартиры, до наконечника кабеля, подключенного к отключающему устройству в сторону помещения Потребителя.

Управляющая организация несет ответственность от отключающего устройства до щитка Потребителя (если такой существует у Потребителя) включительно.

Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через помещение.

В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей компании (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт.

В случае ограничения Собственником доступа к общим инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей компании, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей компании, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

Приложение № 2

к договору управления многоквартирным домом
№ 303 корп. 2 по проспекту Победы
от « 08 » 12 2022 г.

Перечень работ, услуг по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

1. Прием, хранение, ведение и передача технической документации на многоквартирный дом.
2. Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме.
3. Определение технического состояния общего имущества многоквартирного дома.
4. Подготовка планов, перечней работ (услуг) по содержанию многоквартирного дома
5. Заключение договоров энергоснабжения с РСО, обеспечивающих предоставление коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.
6. Содержание многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ.
7. Подготовка предложений о передаче объектов (частей) общего имущества собственникам помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе.
8. Взаимодействие с Собственниками (потребителями) и ознакомление с проектами документов, подготовленных Управляющей организацией.
9. Содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения.
10. Начисление, выставление платежных документов и сбор платы за жилое помещение, истребование и взыскание задолженности по оплате жилых помещений.
11. Обеспечение соблюдения потребителями (собственниками) правил и инструкции по эксплуатации многоквартирного дома.
12. Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления.
13. Подготовка предложений по вопросам проведения текущего и (или) капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, реконструкции и (или) перепланировки.
14. Диспетчерское и аварийно-ремонтное обслуживание.
15. Предоставление Собственникам отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом.
16. Обеспечение участия представителей собственников в осуществлении контроля.
17. Представление устных и письменных разъяснений гражданам (нанимателям, Собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома. Работа по жалобам и претензиям потребителей.
18. Осуществление регистрационного учета граждан.

Перечень

работ, услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам, устранение выявленных нарушений;
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:
 - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;
 - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;
 - 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.

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 многоквартирного дома:

- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;
- выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

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

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;

контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

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

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;

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

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

проверка кровли на отсутствие протечек;

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

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

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

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

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

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

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

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

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

проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

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

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

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

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

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

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

выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;

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

проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;

проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.

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

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

контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец над входами в здание, в подвалы и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

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

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

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

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:

проверка состояния внутренней отделки, при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);

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

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт, в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:

проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;

при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;

чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;

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

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

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

проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;
контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;
контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб;
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в многоквартирных домах:

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах в многоквартирных домах;
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;
гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов;
работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;
проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения, при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

17. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);
восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем;
переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;
промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;
промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки), удаление воздуха из системы отопления;
промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;
проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;
контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной сигнализации.

20. 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.

21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);
обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);
обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

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

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

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;
влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;
мытьё окон;
очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов);
проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, и находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

23. 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 свежеснежавшего 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 крыльца и площадки перед входом в подъезд.

24. 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.

25. 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, противоподымной защиты.

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

**Перечень, состав и периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию,
санитарному содержанию и текущему ремонту элементов общего имущества
многоквартирного дома**

1. Осмотры (обследования) здания, его конструкций, инженерных систем и оборудования и придомовой территории.

№	Элементы и помещения здания	Количество осмотров в год
1	Крыши	2
2	Деревянные конструкции и столярные изделия	2
3	Каменные конструкции	1
4	Железобетонные конструкции	1
5	Панели полносборных зданий и межпанельные стыки	2
6	Внутренняя и наружная отделка фасадов	1
7	Системы холодного и горячего водоснабжения, канализации, центрального отопления	1
8	Тепловые вводы	2
9	Электрооборудование	2
10	Системы дымоудаления и пожаротушения	Ежемесячно
11	Полы	2
12	Внешнее благоустройство здания (домовые знаки, указатели, флагодержатели и др.), отмостки, входы в подъезды, тамбуры	1
13	Придомовая территория	1

2. Наладка инженерного оборудования здания

№ п/п	Наименование работ	Периодичность работ и сроки их выполнения
1	2	3
1.	Наладка сантехоборудования	1 раз в год
2.	Наладка и ремонт электрооборудования	1 раз в год, в течение смены

Работы по аварийно-техническому обслуживанию включают:

Выезд специалистов на место аварии не позднее 30 минут после получения сообщения от диспетчера или граждан (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки);

Принятие мер по немедленной локализации аварии;

Проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии.

3. Сроки устранения аварийных ситуаций, неисправностей, выявленных при осмотрах, и выполнения заявок жителей.

№ п/п	Наименование работ	Предельный срок исполнения
1	2	3
1.	Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, замена прокладок, набивка сальников у водозаборной арматуры с устранением утечки.	В течение смены
2.	Устранение засоров внутренней канализации и сантехприборов с проверкой исправности канализационных вытяжек.	В течение смены
3.	Устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (трубопроводов, приборов, арматуры, расширительных баков), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов, завоздушивания, мелкий ремонт теплоизоляции.	В течение смены
4.	Устранение неисправностей электротехнических устройств: протирка и смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт штепсельных розеток, выключателей, автоматов, рубильников, устройств защитного отключения (УЗО), мелкий ремонт электропроводки и др. в местах общего пользования.	В течение смены
5.	Мелкий ремонт кровель, очистка их от снега и наледи, мусора, грязи, листьев и посторонних предметов.	В течение смены по мере необходимости
6.	Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли.	В течение смены
7.	Устранение неисправности в системах организованного водоотвода с кровли: - внутреннего водостока – наружного водостока	2 суток
8.	Проверка и принятие мер для укрепления связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, элементов облицовки стен, лепных изделий и др. выступающих конструкций, расположенных на высоте свыше 1.5 м, угрожающих безопасности людей.	В течение смены по мере необходимости с принятием немедленных мер безопасности.

4. Работы по уборке мест общего пользования

№ п/п	Вид работ	Вид оборудования на лестничной клетке		
		Оборудование отсутствует	Лифт	Лифт и мусоропровод
1	Влажное подметание площадок и маршей нижних 2-х этажей	3 раза в неделю	3 раза в неделю	3 раза в неделю
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2 этажа	2 раза в неделю	2 раза в неделю	2 раза в неделю
3	Мытьё пола кабины лифта		2 раза в неделю	2 раза в неделю
4	Мытьё лестничных маршей и площадок	2 раза в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
5	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта		2 раза в месяц	2 раза в месяц
6	Мытьё окон	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
7	Влажная протирка панелей, почтовых ящиков, эл. щитков, обметание пыли с потолка	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
8	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов на лестничных клетках.	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год

5. Работы по уборке придомовой территории

№	Вид уборочных работ	Периодичность
Холодный период		
1	Подметание свежеснегавшего снега	1 раз в сутки
2	Сдвигание свежеснегавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в сутки
3	Посыпка территорий противогололёдными материалами	1 раз в сутки
4	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в 2 суток
5	Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в 2 суток
6	Очистка урн от мусора	Ежедневно
Тёплый период		
8	Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.	1 раз в 3 суток
9	Подметание территорий в дни с сильными осадками.	1 раз в 2 суток.
10	Очистка урн от мусора	3 раза в неделю
11	Уборка газонов	1 раз в 3 суток.
12	Выкашивание газонов	2 раза в сезон