Д О Г О В О Р № 28/18
управления многоквартирным домом

г. Киров «19» января 2018 г.

Настоящий договор управления многоквартирным домом заключен в соответствии с решением общего собрания собственников квартир (помещений) МКД, протокол очно-заочного голосования от «25» декабря 2017 г., ООО УК «Союз 43» в лице исполнительного директора Устинова Виталия Викторовича, действующего на основании доверенности от 11 марта 2016 г., далее - «Управляющая организация» (УО), с одной стороны, и собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: **г. Киров, ул. Лебяжская д. 17**, согласно прилагаемому реестру подписавших договор управления и именуемые в дальнейшем Собственник, с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату (за счет собственников помещений) работ и услуг в целях управления многоквартирным домом. Управление многоквартирным домом включает в себя следующие виды работ, услуг:

– содержание общего имущества многоквартирного дома согласно перечня работ, указанного в настоящем договоре, в соответствии с требованиями и нормами действующего законодательства (Минимальный перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома и текущему ремонту определен в Постановлении Правительства российской Федерации № 290);

– обеспечение предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме по перечню и в порядке, установленном настоящим договором в соответствии с требованиями и нормами действующего законодательства;

– осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельности;

– формирование фонда текущего ремонта общего имущества МКД и использование средств фонда на текущий ремонт.

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах «Собственников» в период срока действия договора, установленного в разделе 9 настоящего договора.

1.3. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре, в отношении которого будут осуществляться работы по содержанию общего имущества, определяется в настоящем договоре в соответствии с данными технического паспорта на жилой дом и актами описания технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности (Приложение № 1).

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. «Управляющая организация» обязуется:

2.1.1. Организовать работы в порядке, указанном в «Перечне работ по содержанию общего имущества жилого дома», утвержденном собственниками. (Приложение № 2).

2.1.2. В течение первого квартала текущего года представить собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

2.1.3. Обеспечивать решение вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с решением Собственников помещений.

2.1.4. Планировать формирование фонда текущего ремонта общего имущества и учитывать средства поступающие в фонд текущего ремонта общего имущества МКД, использовать средства фонда в соответствии требованиями раздела 5 настоящего договора.

2.1.5. Предоставлять «Собственникам» и пользователям помещений коммунальные услуги путем установления договорных отношений с ресурсоснабжающими организациями на поставку в МКД коммунальных ресурсов. Перечень оказываемых в рамках настоящего договора коммунальных услуги поставляемых в дома коммунальных ресурсов указан в Приложении № 3. Поставка воды, тепловой энергии и иных энергоресурсов, а также отведение сточных вод в нежилые помещения дома, не относящиеся к общему имуществу дома, не является предметом настоящего договора и производится на основании договоров между владельцами помещений и энергоснабжающими организациями.

2.1.6. Предоставлять основные услуги по управлению жилым домом:

- ведение учета доходов и расходов на содержание общего имущества МКД,
- осуществление сбора платежей на содержание общего имущества дома и платежей за коммунальные услуги с собственников или с пользователей помещений,
- организация приема платежей за коммунальные услуги с последующей их передачей ресурсоснабжающим организациям,
- организация начисления оплаты на содержание общего имущества дома, коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами,
- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления жилищных и коммунальных услуг критериям, установленным законодательством и договором. В случае отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг производить перерасчет платы за жилищные и коммунальные услуги в установленном законом порядке,
- организация оформления документов для учета граждан по месту жительства и по месту пребывания, оформление справок с места жительства и т.п. документов,
- проведение общих осмотров общего имущества (внешний осмотр и осмотр в помещениях общего пользования в отношении общего имущества, указанного в Приложении № 1),
- проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений по заявкам владельцев помещений и в связи с аварийными ситуациями),
- определение необходимого перечня работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния, и с учетом предложений Совета дома или его председателя,
- ведение технической документации на жилой дом. К технической документации относятся: технический паспорт, акт периодического осмотра, документы о приемке выполненных работ,
- прием и рассмотрение индивидуальных обращений от граждан, юридических лиц,
- судебное взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего договора, по отношению к собственникам жилых и нежилых помещений в жилом доме, нанимателям жилых и владельцам нежилых помещений, к государственным и иным органам, возникших в результате неуплаты или не доплаты обязательных платежей собственников и/или иных платежей, предусмотренных законодательством

- предоставлять отчеты об исполнении договора управления за предыдущий год в срок до 01 апреля года, следующего за отчетным,

- формировать за счет платежей собственников и пользователей помещений МКД фонд текущего ремонта общего имущества МКД,
- за 30 дней до прекращения настоящего договора после уведомления УО о расторжении (прекращении) договора, передать имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе Собственниками непосредственного управления. В случае если на момент прекращения договора управления не определено лицо, которому должна быть передана документация, документация передается любому собственнику помещения МКД.

2.1.7. Предоставлять собственникам информацию в соответствии с требованиями законодательства о раскрытии информации.

2.1.8. Текущий ремонт общего имущества проводится на основании решения общего собрания собственников о проведении и финансировании текущего ремонта, устанавливающего вид ремонта, его стоимость, а также размер оплаты собственников и пользователей за проведение ремонта. Стоимость и размер оплаты должны соответствовать виду и объему ремонта, и принимаются с учетом предложений УО.

2.1.9. Выполнять иные работы, не вошедшие в указанный перечень путем заключения сторонами дополнительного соглашения:
- установка общедомовых приборов учета,
- другие услуги в части управления жилым домом, не противоречащие действующему законодательству.

2.2. «Собственники» помещений обязуются:

2.2.1. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

2.2.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом, и правила предоставления коммунальных услуг.

2.2.3. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц – пользователей помещений.

2.2.4. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт помещения (общего имущества многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении.

2.2.5. Обеспечить личное участие или участие доверенного лица в общем собрании собственников, организованном «Управляющей организацией».

2.2.6. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, для ликвидации аварий работников УО и аварийных служб в любое время.

2.2.7. Своевременно сообщать «Управляющей организации» обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

2.2.8. В случае установления УО, либо уполномоченным органом необходимости ремонта общего имущества принимать решения, о проведении и финансировании капитального ремонта общего имущества или текущего ремонта общего имущества, с доведением соответствующей информации до Совета дома или его председателя.

2.2.9. Нести иные обязанности, предусмотренные Правилами содержания общего имущества и правилами предоставления коммунальных услуг.

2.2.10. Оказывать УО все необходимое содействие при исполнении договора.

3. ПРАВА СТОРОН.

3.1. «Управляющая организация» имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ настоящему договору.

3.1.2. Представлять интересы «Собственников» в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием общего имущества дома. УО не имеет права представлять интересы собственников по вопросам, связанным с передачей имущества в пользование третьим лицам либо по иным вопросам, связанным с пользованием, распоряжением либо владением общим имуществом, за исключением случаев наделения УО такими полномочиями по отдельному соглашению.

3.1.3. Требовать надлежащего исполнения «Собственниками» своих обязанностей по настоящему договору.

3.1.4. Требовать от «Собственников», пользователей помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором, а также штрафных санкций.

3.1.5. В случае неисполнения Собственниками своих обязанностей по договору в части оплаты услуг, принятия решений о производстве текущего или капитального ремонта и финансировании ремонта, допуска в помещения для производства работ УО вправе приостановить встречное исполнение договора со своей стороны или отказаться от исполнения договора в отношении собственников неисполняющих обязательства по договору.

3.1.6. Выходить с предложениями к «Собственникам» о внесении изменений в настоящий договор.

3.1.7. Требовать от «Собственников» обеспечить беспрепятственный доступ представителей Управляющей организации в помещение Собственника для осмотра общего имущества, внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное (письменно либо по телефону) с Управляющей организацией время, при ликвидации аварий - в любое время.

За воспрепятствование работникам жилищно-коммунальных служб в исполнении ими служебных обязанностей при обслуживании общих внутридомовых инженерных сетей, конструктивных элементов здания, размещенных в жилых или нежилых помещениях жилых домов, статьей 4.8. Закона Кировской области от 4 декабря 2007 года № 200-30 установлена административная ответственность.

3.2. «Собственники» имеют право:

3.2.1. Вносить предложения по организации внеочередного собрания собственников.

3.2.2. Осуществлять лично, через Совет дома или через председателя Совета дома, контроль за фактическим выполнением работ, их объемом и качеством, целевым использованием средств фондов ремонта и содержания.

3.2.3. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию общего имущества, коммунальных услуг.

3.2.4. При причинении их имуществу или имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий на инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещений требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений и причин повреждения.

3.2.5. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.
3.2.6. Требовать на основании решения общего собрания собственников включения в договор работ и услуг по управлению МКД, не вошедших в предмет договора при условии финансирования работ.
3.2.7. Пользоваться всеми правами потребителя коммунальных услуг, предусмотренными действующим законодательством.

3.3. Собственники помещений не вправе:
3.3.1. Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного оборудования.
3.3.2. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.
3.3.3. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления), сбрасывать ТБО в системы канализации. Размещать инженерные коммуникации в глухих нишах либо иным способом, препятствующим их осмотру и ремонту.
3.3.4. Препятствовать проведению работ, в т.ч. путем не предоставления доступа к месту проведения работ, загромождения мест проведения работ, устройства закрытых ниш, не позволяющих проводить работы.
3.3.5. Требовать проведения работ, не оплаченных собственниками и в отношении которых отсутствует решение общего собрания об их оплате.

4. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ СОБСТВЕННИКОВ, РАЗМЕР ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1.1. Цена договора управления определяется ежегодно на общем собрании Собственников помещений, устанавливается в размере стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества, перечень и объем которых определяется Приложением № 1 к настоящему договору и решениями о проведении ремонта и действует на период выполнения Управляющей организацией установленного договором объема и перечня работ, услуг в течение 1 года. В случае непринятия решения собственниками цена договора устанавливается равной установленной органом местного самоуправления.
4.1.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственников и нанимателей помещений включает в себя:
- плату за содержание, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества многоквартирного дома;
- плату за коммунальные услуги, указанные в Приложении № 3 Договора;
- плату за ремонт (текущий и (или) капитальный) общего имущества, включающий в себя плату за ремонт общего имущества, решение о проведении которого принято собственниками на общем собрании.

Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления в порядке, установленном правилами предоставления коммунальных услуг, цена на коммунальные услуги устанавливается уполномоченным органом в порядке, установленном законодательством.
4.1.3. Обязательные платежи вносятся на расчетный счет «Управляющей организации», либо уполномоченного УО лица ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем согласно предъявленному расчету обязательных платежей собственнику.

5. ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ФОНДА РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕС ТВА.

5.1. Фонд текущего ремонта общего имущества МКД формируется за счет части платежа за текущий ремонт, предусмотренного в тарифе на содержание и текущий ремонт общего имущества, а также за счет части платежа за содержание общего имущества, не использованной на работы по содержанию общего имущества. Планирование фонда осуществляется в начале года управляющей организацией совместно с Советом дома или с председателем Совета дома по средством установления суммы в тарифе на содержание общего имущества и текущий ремонт, исходя из планируемых поступлений от собственников и планируемых работ по содержанию общего имущества; в течение года параметры фонда могут изменяться в зависимости от расходов на содержание общего имущества, своевременности и полноты оплаты ремонта и содержания общего имущества собственниками и пользователями помещений.
5.2. Использование средств фонда осуществляется на основании решения общего собрания о проведении и финансировании текущего ремонта общего имущества МКД. Решение о проведении и финансировании текущего ремонта общего имущества МКД принимается в порядке предусмотренном ЖК РФ на общем собрании собственников. Инициатором проведения собрания может выступить любой собственник помещения в МКД. В случае если на собрании принятие решения о конкретном виде текущего ремонта поручается Совету дома или председателю Совета дома, использование средств фонда осуществляется на основании решения Совета дома или председателя Совета дома. При принятии решения о проведении ремонта стоимость которого превышает размер фонда текущего ремонта МКД, ремонт проводится в части соответствующей размеру фонда МКД, если частичный ремонт невозможен собственники обязаны принять новое решение учитывающее недостаточность средств в фонде ремонта и содержания (ввести дополнительную плату, отложить срок проведения до пополнения фонда до необходимых размеров и т.п.).
5.3. В случае возникновения аварийных ситуаций угрожающих жизни и здоровью граждан, либо сохранности их имущества и имущества иных лиц, УО вправе использовать средства фонда для ликвидации аварийной ситуации без предварительного согласия уведомив собственников путем размещения информации на информационных стендах.
5.4. Собственники вправе получать информацию о состоянии фонда ремонта общего имущества МКД.

6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ.

6.1 Управляющая организация представляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в течение квартала, следующего за отчетным периодом. Отчетный период устанавливается один год с момента заключения договора. Ежегодный отчет подлежит предоставлению собственникам помещений МКД в порядке, установленном пунктом 6.2.
6.2 Стороны пришли к соглашению, что предоставление отчетов необходимо осуществлять совместно с единым платежным документом за март месяц года, следующего за отчетным.
6.3 Управляющая организация предоставляет информацию по вопросам управления многоквартирного дома по решению собственников в порядке, предусмотренном законодательством о стандартах раскрытия информации. Предоставление большого объема информации в письменной форме (более 10 листов печатного текста) осуществляется в 1-2 экземплярах, предоставляемых Совету дома или председателю Совета дома. Предоставление информации в письменной форме объемом до 10 страниц осуществляется путем размещения информации в доступных местах у входной группы в подъезде или внутри подъезда на информационном стенде.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. «Стороны» несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.
7.2. «Стороны» не несут ответственности по своим обязательствам, если:
в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение; невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшее после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.«Сторона», для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.
7.3. «Управляющая организация» отвечает за ущерб, причиненный собственникам ее виновными действиями.
7.4. «Управляющая организация» не отвечает за ущерб, который возникает для «Собственников» из-за недостатка средств в фонде содержания и/или фонде ремонта по причине неисполнения собственниками и пользователями помещений обязательств, в т.ч. по оплате услуг.

8. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ «УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ» И «СОБСТВЕННИКОВ».

8.1. «Собственники» взаимодействуют с «Управляющей организацией» по вопросам настоящего договора через Совет дома или председателя Совета дома, либо лично.
8.2. При организации внеочередного собрания собственников помещений МКД инициатор собрания обязан письменно уведомить УО о проведении собрания не менее чем за 10 дней до даты проведения и ознакомить УО с повесткой собрания. Инициатор собрания обязан согласовать с УО точную дату, время и место проведения собрания и назначать время проведения собрания по возможности на рабочий день. В случае если вопросы повестки дня общего собрания не затрагивают предмет настоящего договора либо собрание проводится в несогласованное с УО время или в нерабочий день, УО имеет право не направлять своего представителя для участия в собрании.
8.3. Стороны договорились о том, что надлежащим уведомлением «Собственников» считается одна из следующие форм на усмотрение УО:
- размещение объявлений на информационном стенде у подъезда, либо в подъезде МКД;
- размещение информаций на обратной стороне единого платежного документа (ЕПД);
- уведомления (ответы на обращения), направляемые электронной почтой, в случае если заявитель указал адрес электронной почты;
- иные способы уведомления «собственников», не противоречащие действующему законодательству;
- размещение информации на сайте компании, совместно с одним из вышеперечисленных способов.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

9.1. Настоящий договор вступает в силу **с 01.02.2018 г.**
9.2. Настоящий договор заключается на один год с последующей пролонгацией на тот же срок, при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом. Управляющая организация вправе отказаться от исполнения договора в случае неисполнения собственниками обязанностей предусмотренных п.2.2.1-2.2.10. настоящего договора. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение двух месяцев с момента расторжения договора.
9.3. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного лица считается прекращенным. При этом новый Собственник присоединяется к настоящему договору путем его подписания.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.
10.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора. Надлежащей стороной со стороны собственников при расторжении либо изменении настоящего договора являются собственники, владеющие в совокупности правом на более чем 50 % долей в праве на общее имуществ многоквартирного дома.
10.3. Данный договор является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома.
10.4. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:
Приложение 1 (Границы общего имущества).
Приложение 2 (Перечень работ по содержанию общего имущества).
Приложение 3 (Перечень коммунальных услуг).
10.5. Взаимоотношения «Сторон», не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

11.1. Собственник разрешает управляющей организации для целей, связанных с исполнением настоящего договора, на весь срок действия настоящего договора до полного исполнения обязательств сторонами лично либо через оператора – платежного агента (на момент заключения договора – АО «РИЦ КО» г. Кирова, расположенное по адресу: г. Киров, ул. Московская, 32), осуществлять сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных Собственника, в частности фамилии, имени и отчества, даты и места рождения, составе семьи, проживающей совместно с Собственником, месте жительства и месте пребывания собственника, о праве на помещение в многоквартирном доме, управление которым является предметом настоящего договора.

Приложение № 1

ПЕРЕЧЕНЬ

инженерных систем, относящихся к общему имуществу (границы эксплуатационной ответственности).

- система электроснабжения – от наружной стены дома (при наличии общедомового прибора учета от точки подключения прибора учета) до вводных клемм на квартирном приборе учета (при отсутствии отключающих квартирных устройств) либо до вводных клемм первого отключающего аппарата одного жилого (нежилого) помещения, в т.ч. автоматических отключающих устройств;
- системы холодного, горячего водоснабжения от наружной стены дома (при наличии общедомового прибора учета от точки подключения прибора учета) до первого отключающего устройства в квартире на отводе от стояка (включая отключающее устройство) либо до первого отключающего устройства на системе водоснабжения нежилого помещения;
- система отопления от наружной стены дома (при наличии общедомового прибора учета от точки подключения общедомового прибора учета) до отключающих (регулирующих) устройств перед приборами отопления (в случае если отопительные приборы оборудованы отключающими или регулировочными устройствами, а переток тепловой энергии в иные помещения может осуществляться без использования отключаемого отопительного прибора) либо включая радиатор (при отсутствии отключающих устройств), либо до точки присоединения обособленных систем отопления нежилых помещений;
- система канализации от наружной стены дома (при наличии общедомового прибора учета от точки подключения прибора учета) по тройник (отвод) стояка, лежака в жилом или нежилом помещении (включая тройник) либо до присоединения обособленной системы канализации нежилого помещения;
- система газоснабжения от места первого соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью до первого отключающего устройства или прибора учета на жилое помещение;
- несущие ограждающие конструкции многоквартирного дома (в т.ч. балконные плиты, козырьки, устроенные при строительстве дома по проекту), ненесущие ограждающие конструкции, обслуживающие более одного помещения.

Изменение состава указанного выше общего имущества, в отношении которого выполняются работы по содержанию в рамках настоящего договора, осуществляется исключительно на основании решения общего собрания собственников.

Приложение № 2

ПЕРЕЧЕНЬ

РАБОТ (услуг) ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Проведение периодических (весна – осень) осмотров МКД в т.ч.:

в отношении фундаментов и технических подвалов:

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам; проверка технического состояния видимых частей конструкций, в т.ч. проверка гидроизоляции видимой части и систем водоотвода; 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 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 технических подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.

в отношении стен:

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;

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

в отношении перекрытий:

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;

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.

в отношении кровли:

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка оборудования, расположенного на крыше;

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

выявление деформации и повреждений несущих кровельных 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;

проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

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

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, и не требующих проведение капитального ремонта и объемного текущего ремонта - их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

в отношении лестниц:

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;

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

в отношении фасадов:

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

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций и ненесущих конструкций обслуживающих более 1 помещения, гидроизоляции;

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

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

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

в отношении перегородок в местах общего пользования

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

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

в отношении внутренней отделки и полов помещений относящихся к общему имуществу МКД:

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.

проверка состояния основания полов, поверхностного слоя полов;

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

в отношении 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).

в отношении системы вентиляции:

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

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, зонтов над шахтами;

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

в отношении систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, 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 МКД, водоразборных 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;

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

Дополнительные работы, выполняемые при подготовке к зимней эксплуатации и запуске систем отопления и горячего водоснабжения:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ;

удаление воздуха из системы отопления.

в отношении электрооборудования в многоквартирном доме:

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, лифтов, внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.

Дополнительные работы в отношении электрооборудования в многоквартирном доме: не реже одного раза в три года проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.

Работы по содержанию общего имущества в отношении лифтов:

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) и при необходимости диагностирования, в том числе после замены элементов оборудования.

2. Работы по содержанию общего имущества в отношении внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

не имеется.

3. Уборка мест общего пользования:

сухая и влажная уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей 1 раз в неделю;

влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек по необходимости, но не более 2х раз в год;

мытье окон по необходимости, но не более 2х раз в год;

проведение дератизации и дезинсекции подвальных помещений входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

4. Содержание 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 колейности 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;

уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд;

в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора 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.

5. Организация вывоза бытовых отходов:

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

6. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности.

7. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме.

8. Проведение восстановительных работ, не отнесенных к текущему и (или) капитальному ремонту согласно плана.

9. Работы по управлению МКД.

Работы в помещениях "Собственника" и иные работы, не включенные в данный перечень, выполняются за счет собственников помещений.

Приложение № 3

ПЕРЕЧЕНЬ
коммунальных услуг

1. Холодное водоснабжение
2. Горячее водоснабжение
3. Теплоснабжение
4. Водоотведение

Собственник
Согласно прилагаемому реестру лиц, подписавших договор управления.

Управляющая организация
ООО УК «СОЮЗ 43»
610002 г. Киров, ул. Красноармейская, 4, кв.21
ИНН 4345413648

В.В.Устинов