



# ДОГОВОР

на управление общим имуществом в многоквартирном доме

на управление общим имуществом в многоквартирном доме

« » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. Таганрог

Собственник жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме по адресу:

Ростовская область, г. Таганрог,

(адрес многоквартирного дома) фамилия, имя,

отчество, паспортные данные, № квартиры, документ, устанавливающий право собственности

с одной стороны, именуемый в дальнейшем «Собственник», и Управляющая компания ООО УК "СЕРВИС-ЮГ" в лице директора Лесина Сергея Геннадьевича, действующего на основании устава, с другой стороны, именуемая в дальнейшем «Исполнитель», руководствуясь положениями следующих нормативно правовых актов Российской Федерации:

- Конституции РФ;
- Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ);
- Гражданского кодекса РФ (части 1 и 2);
- постановления Правительства РФ от 13.08.06 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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»;
- постановления Правительства РФ от 06.05.2011 №.354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, с изменениями и дополнениями от 4 мая, 27 августа 2012.г, 16 апреля, 14 мая, 22 июля 2013.г»;
- Федерального Закона № 149 ФЗ от 27.07.2006г. ; Федерального закона № 261 ФЗ от 23.11.2009.г заключили настоящий договор о нижеследующем.

### 1. Предмет договора

1.1. Собственник передает с « » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., а Исполнитель принимает в управление в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором долю общего имущества, принадлежащую Собственнику в многоквартирном доме, доля которого соответствует размеру общей площади помещения принадлежащего собственнику, именуемую **в**

дальнейшем «Имущество», в соответствии с перечнем и техническими характеристиками многоквартирного дома.

1.2. По факту приема-передачи Сторонами составляется акт технического состояния дома.

1.3. Собственник поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства по организации передачи коммунальных услуг в принадлежащее Собственнику жилое помещение в многоквартирном доме в соответствии с перечнем и тарифами определенными Региональной службой по тарифам Ростовской области и Администрацией г. Таганрога.

1.4. Под лицами, пользующимися жилыми помещениями признаются: Собственники жилых помещений и члены их семей.

1.5. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, определяется техническим паспортом на дом и актом технического состояния в пределах эксплуатационной ответственности.

1.6. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль);

~ на системе канализации — плоскость раструба тройника;

- по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения (являющиеся частью квартиры) и входная дверь в квартиру (являющаяся частью квартиры) или в отгороженный тамбур

1.7. Управляющая организация принимает полномочия по управлению многоквартирным домом за счет средств Собственников в целях:

- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан;
- обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- решения вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

1.8. В состав общего имущества жилого дома включаются: а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях и внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

з) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

1.9. Стороны пришли к соглашению, что для эффективного выполнения положений настоящего договора, они вправе заключать договоры с третьими лицами, не ущемляющие прав каждой из Сторон настоящего договора.

## 2. Права и обязанности сторон

### 2.1. Исполнитель обязан:

2.1.1. Организовать проведение комплекса мероприятий в многоквартирном доме с целью предоставления населению, проживающему в нем, жилищно-коммунальных услуг в соответствии с перечнем и тарифами, определенными Региональной службой по тарифам Ростовской области и Администрацией г. Таганрога.

2.1.2. Для формирования условий предоставления жилищно-коммунальных услуг Исполнитель:

- участвует в формировании объемов, перечня, а также периодичности проведения работ, выполняемых в рамках размера платы за содержание и ремонт жилья;

- Договаривается с более подробных организаций для выполнения работ по содержанию и ремонту жилищного фонда;
- организывает проведение осмотров состояния строительных конструкций, следит за безопасной эксплуатацией инженерных систем и устройств;
- осуществляет контроль и оценивает качество, соблюдение параметров и режима предоставления жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями (РСО);
- организует сбор платежей от собственников за содержание и ремонт многоквартирного дома (МКД);
- организует работу с населением по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, решению вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставлению коммунальных услуг РСО.

2.1.3. Организовать взаимодействие с Собственником (или специально уполномоченным представителем Собственника) по вопросам планирования и приемки работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

2.1.4. Осуществляет взаимодействие со специализированной организацией по учету зарегистрированных граждан в жилом помещении и приему документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с действующим законодательством.

2.1.5. Организовать работы по содержанию и текущему ремонту в соответствии с собранных средств, в соответствии с «Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома» (приложение № 1), а также «Перечнем работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилых домов» (приложение № 2).

2.1.6. По поручению и от имени Собственника заключать и сопровождать договоры на поставку коммунальных услуг.

2.1.7. Предоставлять основные услуги по управлению жилым домом:

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома;
- контролировать начисления оплаты за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами с РСО;
- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг РСО критериям, отраженным в индивидуальных договорах;
- проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений по письменному заявлению Собственника;
- организация аварийно-диспетчерского обслуживания;
- планирование работ по текущему ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;
- ведение в установленном порядке необходимой документации на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приему;
- участие в проведении ежегодного отчетного собрания или других форм отчетности по согласованию с Собственниками.

2.2. Исполнитель вправе:

2.2.1. Применять предусмотренные действующим законодательством меры воздействия к подрядчикам и поставщикам услуг, допустивших снижение их качества.

2.2.2. Требовать от Собственника в установленном действующим законодательством порядке выполнения требований, в том числе финансовых, настоящего договора.

2.2.3. Вносить предложения Собственнику по улучшению обеспечения граждан жилищно-коммунальными услугами, расширению их перечня.

2.2.4. Совместно с собственниками определять пути и конкретные мероприятия по управлению, совершать юридические и фактические действия в интересах Собственника, определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с ПП РФ №.491 от 13.08.2006.г (с изменениями и дополнениями).

2.2.5. По согласованию с собственниками вносить изменения в месячный/годовой план ремонтов.

2.2.6. В случае возникновения аварийной ситуации по согласованию с уполномоченным представителем собственников многоквартирного дома использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии.

2.2.7. Предоставлять и нести расходы Собственника в государственные и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием многоквартирного дома.

2.2.8. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе путем обращения в судебные органы с отнесением расходов на ответчика (госпошлина, услуги юриста, бухгалтера, канцелярские и транспортные расходы и т.д.).

2.2.9. Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

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

2.2.11. Совместно с собственниками определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:

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

- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа;

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

2.2.12. С согласия Собственников помещений привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома с их последующим возмещением Собственником.

2.2.13. при ограничении либо приостановлении коммунальных услуг исполнитель руководствуется ПП РФ от 06.05.2011.г №.354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах жилых домов» с изменениями и дополнениями: от 4 мая, 27 августа 2012.г, 16 апреля, 14 мая, 22 июля 2013.г.

2.2.14. Исполнитель оказывает иные виды услуг, не входящие в перечень, предусмотренный настоящим договором, выполняемые за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности, и поступающую в самостоятельное распоряжение Исполнителя.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, а так же с учетом ограничений использования, установленных жилищным кодексом РФ.

Члены семьи Собственника жилого помещения также обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

2.3.2. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

2.3.3. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания имущества общего пользования в многоквартирном доме и придомовой территории.

2.3.4. Соблюдать и поддерживать собственное жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри жилого помещения.

2.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные места (мусоропровод, контейнерная площадка). Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

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

2.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулируемую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям, не изменять схему электроснабжения помещения без согласия эксплуатирующей организации.

2.3.8. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории. Не производить реконструкций и перепланировок без согласия на то управляющей компании в письменной форме.

2.3.9. При обнаружении неисправностей инженерных сетей находящихся в жилом помещении, немедленно Принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации, в необходимых случаях сообщить о них в аварийно-диспетчерскую службу.

2.3.10. Вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с тарифами, утвержденными Управляющей организацией, в случае изменения числа проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 90 дней, не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.3.11. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение, вывоз твердых бытовых отходов, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором. До вселения в принадлежащие собственнику жилые помещения и в случаях неиспользования Собственниками (Владельцами) нежилых помещений с момента подписания акта приема-передачи помещения в собственность нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), вывоз твердых бытовых отходов, вне зависимости от наличия санитарно-технического оборудования по утвержденным тарифам.

2.3.12. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения с момента подписания акта приема-передачи жилого помещения в собственность.

2.3.13. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также, контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.3.14. В установленном жилищным кодексом РФ порядке согласовать, в том числе и с Управляющей организацией, все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания.

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

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

2.3.17. Согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг (отопления, холодного и горячего водоснабжения).

2.3.18. В случае длительного отсутствия, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения).

2.3.19. Рассматривать предложения Управляющей организации о распоряжении общим имуществом (сдача в аренду предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего

имущества, а также на иные цели устанавливаемые ООО "УК "СЕРВИС-ЮГ" в течение 15 дней давать мотивированный ответ по ним.

2.3.20. Выбрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме лиц, которым Управляющая организация, будет представлять краткий письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему договору.

2.3.21. В случае отъезда из квартиры вместе со всеми совместно проживающими членами семьи (отпуск, командировка, лечение в клинике и т.д.) на срок более чем 3 (три) дня уведомить Управляющую организацию об этом и сообщить контактные телефоны и адреса лиц, имеющих право доступа в жилое помещение на случай возникновения аварийной ситуации.

2.3.22. Письменно сообщить Управляющей организации об отчуждении жилого (нежилого) помещения и иных обстоятельствах, способных повлиять на взаимоотношения сторон (сдача в аренду, изменение статуса помещения и т.д.) путем направления в течение 5 дней соответствующего заявления с приложением к нему копий документов, подтверждающих совершение гражданско-правовой сделки. Собственник помещения при расторжении настоящего договора (продажа, дарение помещения и т.д.) обязуется произвести оплату за жилые и коммунальные услуги вперед до момента переоформления права собственности на нового собственника, и сообщить последнему о необходимости после получения правоустанавливающих документов заключения с Управляющей организацией договора на управление многоквартирным домом.

#### 2.4. Собственник в праве:

2.4.1. Требовать исполнения Управляющей компанией обязанностей по настоящему договору.

2.4.2. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора.

2.4.3. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

2.4.4. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.4.5. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с Собственниками в принадлежащих им жилые помещениях, осуществляются в соответствии со ст. 31 Жилищного кодекса РФ.

2.4.6. Границы общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и имуществе каждого Собственника в отдельности устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме. Ответственность за надлежащее техническое и санитарное состояние своего жилого помещения несет каждый Собственник.

### 3. Виды, объем и периодичность работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

3.1. Виды, объем и периодичность работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома приведены в Приложении № 1.

3.2. Виды, объем и периодичность работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов приведены в Приложении № 2.

3.3. Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме приведен в Приложении № 3.

### 4. Порядок расчета по договору

4.1. В соответствии со ст. 158 жилищного кодекса РФ собственник несет бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей собственности на это имущество.

4.2. Оплата содержания и ремонта многоквартирного дома и коммунальных услуг по настоящему договору осуществляется по платежному документу, доставляемому ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за отчетным, потребителям жилищно-коммунальных услуг.

4.3. Получателем средств от населения может являться организация, с которой заключен договор, взаимодействия с исполнителем по отдельному договору и на условиях, определенных п. 1.5 настоящего договора.

4.4. Расчет величины оплаты за жилое помещение и услуги осуществляются:

- за работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома исходя их стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения, занимаемого Собственником в размере, установленном органами местного самоуправления;
- за работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома - исходя из стоимости ремонта 1 кв. м общей площади жилого помещения, занимаемого Собственником в размере, установленном органами местного самоуправления;
- за пользование лифтом - исходя из стоимости услуг специализированного предприятия по эксплуатации лифтового хозяйства и органами местного самоуправления;
- за вывоз бытовых отходов - исходя из стоимости услуг специализированного предприятия по вывозу бытовых отходов (руб./куб. м) и нормы накопления, установленной органами местного самоуправления (куб. м/чал. в месяц или и год);
- за услуги управления - исходя из стоимости услуг управления (руб./кв. м общей площади жилья в месяц), установленной органами местного самоуправления, и общей площади жилого помещения, принадлежащего Собственнику;
- за коммунальные услуги - исходя из стоимости тарифов на коммунальные услуги, установленные для ресурсоснабжающих предприятий с.Таганрога о установленном порядке, и показаний приборов учета при их наличии или нормативов потребления, установленных нормативно- правовыми актами Правительства РФ при их отсутствии. В состав коммунальных услуг предоставляемых РСО входит:
  - водоснабжение
  - водоотведение (канализация)
  - горячее водоснабжение
  - отопление
  - электроснабжение
  - газоснабжение

4.5. При отклонениях от нормативных условий предоставления коммунальных услуг осуществляется изменение размера их оплаты в установленном порядке на основании заявления Собственника.

4.6. Собранные денежные средства учитываются Исполнителем на едином счете, имеют целевое назначение и образуют следующие фонды:

- фонд содержания, направляемый на обслуживание дома;
- фонд текущего ремонта;
- фонд оплаты коммунальных услуг;

4.7. Условия оплаты по настоящему договору, действуют в течении 1 года с момента подписания настоящего договора и подлежат ежегодному пересмотру на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

В случае если собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании не принято решение о стоимости текущего ремонта и содержания 1 кв. метра общей площади жилого помещения, занимаемого собственниками, то размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома осуществляется по тарифам, установленным органом местного самоуправления на текущий год.

### **5. Ответственность Сторон**

5.1. Стороны несут ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

5.2.1. В период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

5.2.2. Невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера. Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.4. Исполнитель отвечает за ущерб, причиненный Собственнику его виновными действиями.

5.5. Не являются виновными действия Исполнителя в случае исполнения решения общего собрания. Исполнитель не отвечает за ущерб, который возникает для Собственника из-за недостатка средств в фонде содержания/ или фонде ремонта.

5.6. Исполнитель не отвечает по обязательствам Собственника перед другими организациями и поставщиками услуг.

5.7. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта занимаемого помещения, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Пользователями помещений, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий

5.8. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на

системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, дымоотведения, отопления, газоснабжения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

5.9. Факт нарушения условий договора должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем Собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием Собственников, и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением

5.10. Факт не проживания не освобождает Собственника от выполнения обязанностей по договору и ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение

5.11. Собственник не в праве требовать от исполнителя проведения работ в объемах, превышающих собранные средства и находящихся на лицевом счете дома.

6.1. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в системе.

### **7. Форс-мажор**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего договора, то есть таких обстоятельств, которые не зависят от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

7.2. К указанным обязательствам относятся: война и военные действия, восстание, эпидемии, землетрясения, наводнения и другие события, которые арбитражный суд признает и объявит случаями непреодолимой силы.

7.3. Сторона, подвергшаяся действию таких обстоятельств, обязана немедленно в письменном виде уведомить другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия соответствующих обстоятельств. Если эта Сторона не сообщит о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, она лишается права ссылаться на него, разве что само такое обстоятельство препятствовало отправлению такого сообщения.

7.4. Наступление обстоятельств, предусмотренных настоящим пунктом, при условии соблюдения требований настоящего договора, продлевает срок исполнения договорных обязательств на период, который в целом соответствует сроку действия наступившего обстоятельства и разумному сроку для его устранения.

7.5. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящей статьёй, длятся более 1 месяца, Стороны совместно определяют дальнейшую юридическую судьбу настоящего договора.

### **8. Изменение и расторжение договора**

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным сторонами настоящего Договора.

8.2. Предложения об изменении Договора оформляются в письменном виде и рассматриваются сторонами в месячный срок со дня их получения.

8.3. Действия настоящего Договора прекращаются по основаниям, предусмотренным настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Договор может быть расторгнут:

- по соглашению сторон;
- по инициативе общего собрания Собственников в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей или принятия решения
  - Договор на управление долей общего имущества в многоквартирном доме
  - об изменении формы управления многоквартирным домом;
  - по инициативе Собственника в связи с прекращением права собственности на помещение в многоквартирном доме;
  - по инициативе Управляющей организации в порядке, предусмотренном п.2 ст.450 ГК РФ договор, может быть расторгнут в судебном порядке при существенном нарушении условий договора Собственниками, а так же в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другим законом или договором.

- 8.5. На основании решения общего собрания Собственников о выборе иного способа управления либо иной управляющей организации при условии письменного предупреждения об этом Исполнителя за 60 дней (датой прекращения договора при этом будет считаться день, наступающий через 60 календарных дней со дня получения Управляющей организацией письменного извещения о прекращении договора управления). В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Собственников, Собственники, обязаны компенсировать фактически произведенные Управляющей организацией затраты, а также средства направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество многоквартирного дома.

### **9. Разрешение споров**

9.1. Споры, возникающие между сторонами, разрешаются, в добровольном (досудебном) порядке.

9.2. В случае невозможности урегулирования разногласий споры между сторонами по настоящему договору разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

9.3. Исполнитель в своих действиях при изменении 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 руководствуется ПП РФ №.491 от 06.05.2006.г с изменениями и дополнениями, ПП РФ №.354 от 06.05.2011.г с изменениями и дополнениями)

### **10. Особые условия**

10.1. Проведение капитального ремонта решается на общем собрании собственников многоквартирного дома. В протоколе общего собрания отражаются следующие вопросы:

- необходимость капитального ремонта;
- общая стоимость капитального ремонта;
- состав и перечень объектов общего имущества, подлежащих капитальному ремонту;
- согласие на софинансирование собственников в размере, установленном органом государственной власти, выделяющим бюджетные средства, от общей стоимости капитального ремонта;
- размер, порядок и сроки сбора средств на софинансирование капитального ремонта, порядок расчета за выполненные работы;
- прочие вопросы, связанные с проведением капитального ремонта.

10.2. После принятия решения о проведении капитального ремонта, действия по реализации данного решения выполняет Исполнитель.



### 11. Срок действия Договора

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует один год, до « » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года.

11.2. Если ни одна из Сторон не заявит о прекращении Договора не позднее, чем за месяц до истечения срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, что согласованы Сторонами в настоящем Договоре.

11.3. Договор составлен в письменной форме, в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- виды, объем и периодичность работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома (приложение № 1)
- виды, объем и периодичность работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (приложение № 2)

#### Собственник

Паспортные данные  
Серия \_\_\_\_\_ №\_  
Дата выдачи \_\_\_\_\_  
Кем выдан \_\_\_\_\_

#### Адреса и подписи сторон

#### Исполнитель

ООО "УК "СЕРВИС-ЮГ" 347931, г.  
Таганрог, ул. П.Тольятти, 28/3  
ИНН/КПП 6154130498/615401001  
р/с 40702810952090099425 в  
Юго-Западный Банк ОАО  
"Сбербанк России" в г.  
Ростове-на-Дону к/с  
30101810600000000602 БИК  
046015602 Тел (8634) 60-06-47 Факс  
(8634)60-06-47

#### Адрес по прописке

Директор  
Лесин Сергей Геннадьевич .

# ПРИЛОЖЕНИЯ к Договору

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ  
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

**А. Работы, выполняемые по результатам проведения технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома**

1	Устранение незначительных неисправностей в системах холодного водоснабжения и канализации (уплотнение стогов, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, устранение мелких протечек (установка хомутов), временная заделка свищей и трещин трубопроводов)	В ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам
2	Прочистка и укрепление водосточных труб, колен ливневой канализации, ремонт раструбов и воронок в местах соединений с водосточными трубами и установка бандажей на поврежденные участки трубопроводов ливневой канализации	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам
3	Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, мелкий ремонт теплоизоляции (до 1 п.м.), устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре (установка хомутов, уплотнение сопряжений), разборка, осмотр и очистка	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам

## Приложения

	грязевиков воздухооборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры; ревизия, регулировка и мелкий ремонт кранов сброса воздуха в квартирах (набивка сальников, смена прокладок, заделка свищей и трещин трубопроводов)	
4	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена и ремонт выключателей в местах общего пользования, мелкий ремонт электропроводки, восстановление подачи электроэнергии, замена ламп в местах общего пользования). Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	в ходе осмотров, по мере необходимости, замена ламп — в течение 5-ти суток с даты заявки.
5	Обеспечение антитеррористической защищенности многоквартирного дома (закрытие входов в подвалы, чердаки (навешивание замков), периодический осмотр помещений общего пользования, очистка от мусора помещений общего пользования, установка решеток на продухах в подвал)	постоянно
6	Установка номерных знаков и аншлагов на домах, установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями, досок объявлений	по мере необходимости

7	Замена разбитых стекол окон и дверей лестничных клеток, подгонка дверей с мелким ремонтом, укрепление металлических перил	В ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам
<b>Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период</b>		
1	Проверка и прочистка дымовых и вентиляционных каналов	Не менее 3 раз в 1 год
2	Консервация системы центрального отопления	1 раз в год
<b>В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период</b>		
1	Антикоррозийная окраска трубопроводов в подвальных помещениях	По мере необходимости
2	Регулировка, промывка и испытание системы центрального отопления	Ежегодно
3	Выполнение пунктов 1-5, 7-9 Перечня мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно, утв. постановлением Администрации области от 26.10.2010 № 267 (в части содержания общего имущества)	В сроки, установленные соответствующим нормативным актом
<b>Г. Аварийное обслуживание</b>		
1	Круглосуточное обеспечение возможности прекращения подачи ресурса (воды, электроэнергии и т.п.) в случае возникновения аварийной ситуации (порыв,	постоянно, по заявкам

	протечка, залитие, замыкание проводки и т.п.).	
2	Круглосуточное обеспечение возможности подачи ресурса после аварийного отключения и устранения причины порыва, протечки, залития, замыкания и т.п.	постоянно, по заявкам
3	Проверка засоров канализационных лежаков и стояков	по заявкам
4	Обеспечение бесперебойной работы лифтового хозяйства	постоянно, устранение неисправностей согласно договору
<b>Д. Работы, связанные с обслуживанием общедомовых приборов учета</b>		
1	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета, снятие показаний и прочих параметров	ежемесячно
2	Поверка общедомовых приборов учета	в сроки, установленные паспортом прибора и иной документацией
<b>Е. Работы по санитарному содержанию и благоустройству, противопожарной безопасности</b>		
1	Уборка и очистка придомовой территории, очистка урн, уборка мусора на контейнерных площадках	5 раз в неделю
2	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.	по мере необходимости
3	Уборка помещений общего пользования (подъездов, лифтов)	5 раз в неделю-влажное подметание до 3 этажа,

		2 раза в неделю- выше 3 этажа, 2 раза в месяц- влажная уборка 1 этажей и тамбуров
4	Посыпание тротуаров пескопастой в период гололеда, уборка от снега	по мере необходимости
5	Установка малых архитектурных форм и объектов благоустройства (урны, лавочки, ограждения и т.д.) на придомовой территории	объем работ и перечень объектов согласовывается с уполномоченным представителем дома в пределах поступившего финансирования
6	Выкашивание травы	по мере необходимости
7	Уход за многолетними зелеными насаждениями (неглубокая обрезка и спил деревьев)	ежегодно, спил — согласно договору
8	Устройство клумб	объем работ и перечень объектов согласовывается с уполномоченным представителем дома в пределах поступившего финансирования
9	Уход за клумбами (прополка, полив)	еженедельно (в сезон)
10	Дезинсекция, дератизация подвальных помещений	не менее одного раза в год

11	Принятие первичных мер противопожарной безопасности	в соответствии с пожарной декларацией
<b>Ж. Услуги платежных агентов</b>		
	Услуги платежных агентов по приему платежей за коммунальные услуги, услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома	по факту
<b>З. Работы по техническому обслуживанию лифтового оборудования</b>		
1	Комплексное обслуживание лифтов	по договору со специализированным предприятием
2	Регламентные работы	по мере необходимости
3	Обязательное страхование опасных производственных объектов	в сроки, установленные законодательством - 1 раз в год
4	Техническое освидетельствование лифтов	1 раз в год
<b>И. Работы по сбору и вывозу твердых бытовых отходов</b>		
1	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	согласно договору, ежедневно
2	Регламентные работы по мере необходимости	по мере необходимости
<b>К. Работы по обслуживанию фасадного газопровода, внутридомовой инженерной системы газоснабжения</b>		
1	Техническое обслуживание фасадного газопровода по договору со	согласно договору, окраска -по мере

	специализированной организацией, окраска фасадного газопровода	необходимости
<b>2</b>	Техническое обслуживание внутридомовой инженерной системы газоснабжения	согласно договору

Исполнитель

Собственник  
(Представитель Собственников)

**ПЕРЕЧЕНЬ  
УСЛУГ И РАБОТ, СВЯЗАННЫХ С ТЕКУЩИМ РЕМОНТОМ ОБЩЕГО  
ИМУЩЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ**

№ п./п.	Наименование объекта проведения работ	Перечень работ по текущему ремонту
1.	Фундаменты	-устранение местных разрушений, деформаций, усиления, стяжки и др. заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов устройство и ремонт вентиляционных продухов восстановление прямиков, входов в подвалы ремонт отмостки"
2.	Стены и фасады	-герметизация стыков, -заделка трещин, перекладка отдельных участков кирпичных стен -заделка отверстий, гнезд, борозд -восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов   -ремонт (восстановление) угрожающих   падением архитектурных элементов, отдельных кирпичей -восстановление поврежденных участков штукатурки, облицовки
3.	Перекрытия	-частичная смена или усиление отдельных элементов, деревянных перекрытий - восстановление засыпки, стяжки
4.	Крыши	-усиление элементов деревянной стропильной системы, - устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, \\ - замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции
5.	Оконные и дверные	смена и восстановление отдельных элементов заполнения I (приборов) частичная замена наполнений

6.	Лестницы, балконы, крыльца (зонты козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей, дворовые туалеты	-восстановление или замена отдельных участков и элементов - восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов -устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал -замена и ремонт дворовых туалетов
7.	Полы	-замена, восстановление отдельных участков полов в местах, относящихся к общему имуществу дома
8.	Внутренняя отделка стен в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	-восстановление штукатурки и отделки стен, потолков, отдельными участками - восстановление лепных деталей и розеток - все виды малярных и стекольных работ
9.	Внутренняя система отопления	- установка при необходимости воздушных кранов - утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов - замена отдельных электродвигателей или насосов малой мощности - восстановление разрушенной теплоизоляции
10.	Внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (включая насосные установки в жилых зданиях)	-установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов (трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, отдельных водоразборных кранов, моек, раковин, умывальников, унитазов, запорной арматуры) в общем имуществе дома - замена арматуры водонапорных баков на чердаке .
11.	Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит)	-Установка, замена и восстановление работоспособности вышедших из строя участков электрической сети, электроустановочных изделий (выключатели, розетки), светильников, предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, водно-распределительных устройств, щитов, реле, - замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования дома - замена вышедших из строя конфорок, переключателей жарочного шкафа и др. стальных элементов стационарных электроплит в общем имуществе дома

12.	Внутренняя система внутридомового газоснабжения	Установка, замена и восстановление внутридомового газового оборудования, находящегося в составе общего имущества дома
13.	Внутренняя система Вентиляций-(включая собственно вентиляторы и их электроприводы)	Замена и восстановление работоспособности

Примечания:

- работы согласовываются с Собственником, перечень работ по текущему ремонту дома может определять Собственник исходя из средств собранных на работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. -Исполнитель вправе в случае возникновения аварийной ситуации, ликвидация которой не возможна из фонда содержания, использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии, с последующим утверждением Собственником понесенных расходов.

Исполнитель

Собственник (Представитель Собственников)

**МИНИМАЛЬНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ  
ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО  
ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

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

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;

определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламливание, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, 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, деструктивными 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 и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

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

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

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

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

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

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

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки.

При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

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

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

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

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

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

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

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

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

проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;

при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;

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

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

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

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

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

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

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

проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;

контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;

контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

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

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:

определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов;

устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов);

очистка от сажи дымоходов и труб печей; устранение завалов в дымовых каналах.

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;

работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

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

очистка и промывка водонапорных баков;

проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

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

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

20. 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 провер-

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;

при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

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

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);  
обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

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

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

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;

влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов);

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

24. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

сдвигание свежевывавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; уборка и выкашивание газонов; прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.

26. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:

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

вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;

вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории;

организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

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

Исполнитель

Собственник  
(Представитель Собственников)