

Договор управления МКД

г. Новоалтайск

« _____ » _____ 20 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «НЖК» в лице директора Козлова Максима Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» (УК) с одной стороны и _____, именуемый в дальнейшем «Собственник» в многоквартирном доме (МКД) по адресу: г.Новоалтайск, ул. _____ дом № _____ кв № _____ действующий от своего имени на основании **Выписки из ЕГРН № _____** от _____ выданной Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

«Собственник» поручает, а «УК» в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги по управлению МКД и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в данном доме. Работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества выполняются по согласованному сторонами перечню работ и при наличии средств на счете дома.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания «УК» обязана:

2.1.1. Приступить к исполнению своих обязанностей по управлению МКД по настоящему договору:

- после утверждения его собранием собственников;
- незамедлительно, при пролонгации договора;
- не позднее 30 дней после решения общего собрания о выборе способа управления - управление управляющей организацией и утверждении договора.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества.

2.1.3. От своего имени и за счет средств собственника заключать соответствующие договора с третьими лицами или выполнять собственными силами работы (услуги), необходимые для жизнеобеспечения собственников в МКД и надлежащего содержания и ремонта общего имущества согласно приложения № 1, вести надзор, приемку и оплату выполненных работ (услуг) осуществлять после подписания актов выполненных работ Советом дома.

2.1.4. При возникновении чрезвычайных ситуаций, обстоятельств, непредвиденных работ уведомлять Собственника о видах работ, не предусмотренных предметом настоящего Договора, проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственника. Управляющая компания приступает к выполнению таких работ после принятия Общим собранием собственников порядка финансирования не предусмотренных предметом настоящего Договора работ и заключения дополнительного к настоящему Договору Соглашения. В случае, если порядок финансирования Собственниками не определен и Управляющей компанией такие работы были выполнены в целях предупреждения нарушений безопасности проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственника, Управляющая компания вправе предъявить расходы на проведение таких работ Собственнику для их оплаты в месяце, следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены. Подтверждением необходимости выполненных работ является акт планового или внепланового осмотра дома либо предписания проверяющих органов. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный Управляющей компанией и подписанный руководителем, который предоставляется Совету дома с подтверждающими на то, финансовыми документами.

2.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты внутридомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора, лицевые счета для начисления и оплаты квартирной платы, учет граждан, хранение карточек, регистрация по месту жительства.

2.1.6. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома, результаты осмотров перечень работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты для последующего утверждения размера платы на общем собрании собственников помещений предоставлять Совету дома.

2.1.7. Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме определяется законодательством РФ (Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 №290) и представлен Приложением №2 к настоящему договору. Периодичность проведения работ закреплена законодательством РФ. Иные решения по проведению работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей компанией и закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору.

2.1.8. В соответствии с ч. 11 ст.162 Жилищного Кодекса РФ предоставить Совету дома или уполномоченному собственниками лицу, в первый квартал текущего года за прошедший год, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора. Отчет должен содержать следующие сведения:

Доходная часть отчета:

- сумма средств собственников, начисленных и поступивших в «УК» в отчетный период;
- сумма средств за аренду общего имущества собственников дома, целевые взносы и иные средства;
- сумма средств оставшихся в связи с неисполнением обязательств по договору;
- сумма средств накопленных для проведения капитального ремонта общего имущества.

Расходная часть отчета:

- перечень исполненных «УК» работ и услуг;
 - стоимость исполненных работ и услуг.
- «УК» в отчете указывает сумму задолженности собственников МКД на 01.01. отчетного года (начало отчетного года) и на 01.01. года следующего за отчетным годом (конец отчетного года).

В соответствии с Постановлением Правительства РФ №731 от 23.09.2010г «Об утверждении стандарта раскрытия информации управляющими организациями» предоставлять Собственнику и Совету дома требуемую информацию.

2.1.9. Обеспечивать выполнение заявки собственников по устранению неисправностей и аварий в пределах установленной эксплуатационной ответственности, для чего организовать аварийно – диспетчерское обслуживание, регистрацию и своевременное исполнение заявок собственника, связанных с исполнением настоящего договора.

2.1.10. Организовать начисление платежей, выдачу расчетно-платежных документов не позднее 8-го числа месяца следующего за отчетным, контролировать своевременное внесение собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов и принимать меры к должникам в соответствии с законодательством РФ, предоставлять услуги паспортной службы собственнику в соответствии с законодательством РФ.

2.1.11. Обеспечивать надлежащее техническое и санитарное состояние общего имущества дома и придомовой территории согласно ежегодно утвержденному собственниками перечню работ и услуг в рамках бюджета дома.

2.2. Собственник (пользователь, наниматель) обязан:

2.2.1. Соблюдать требования действующего законодательства по пользованию помещений и оборудования в МКД. Бережно относиться к жилому дому и объектам благоустройства, зеленым насаждениям, санитарно-техническому и иному оборудованию общего пользования в доме, обеспечивать их сохранность, в т.ч.:

2.2.2. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на придомовой территории.

2.2.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами не допускать установки самодельных предохранительных электроустройств, загромождения проходов, лестничных клеток, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.2.4. Обеспечить беспрепятственный доступ в принадлежащие собственнику помещения работников УК для осмотра технического состояния инженерного оборудования по предварительному уведомлению, а в аварийных ситуациях немедленно. В случае причинения ущерба общему имуществу по вине собственника помещений, причиненный ущерб возмещается за счет виновной стороны.

- проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

2.2.5. Нести расходы по содержанию общего имущества в МКД соразмерно своей доли, определяемой ЖК РФ, и в размере обеспечивающим содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства.

2.2.6. В соответствии с действующим законодательством Собственники обязаны ежегодно на общем собрании, по предложению «УК», утвердить перечень работ и размер платы по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

2.2.7. Своевременно вносить оплату по настоящему договору не позднее 10-го числа следующего за расчетным. При внесении платы с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим договором, оплачивать начисленную пеню, от неоплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, в размере действующем на момент оплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ.

2.2.8. Контроль исполнения договорных обязательств «УК» осуществляется путем подписания актов выполненных работ и оказания услуг Советом дома или уполномоченным собственниками лицом, утвержденным общим собранием собственником, в течение 7 рабочих дней обязаны подписать акты. Если в указанный срок «УК» не получила мотивированный отказ от подписания актов, то работы считаются принятыми и подлежат оплате. Ремонтные работы, выполненные по заявке собственника помещения в отношении общего имущества, подтверждаются и подписываются актами выполненных работ собственником помещения.

2.2.9. Извещать УК об изменении численности проживающих в квартире собственников.

2.2.10. Собственник помещения обязан предоставлять следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц и место рождения, адрес, семейное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные для реализации договора управления в части начисления платежей. В случае временного отсутствия, собственник обязан информировать «УК» о лицах (контактный телефон), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

2.2.11. Своевременно извещать УК о сбоях в работе инженерного оборудования, других неудобствах для проживания, относящихся к местам общего имущества МКД.

2.2.12. Не привлекать для ремонта общедомового имущества посторонних лиц и не выполнять работы самостоятельно, без обязательного согласования с «УК».

2.2.13. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, жилищным и гражданским законодательством.

3. Права сторон

3.1. Управляющая компания «УК» имеет право:

3.1.1. Принимать от собственника плату за управление по содержанию и ремонту МКД и придомовой территории,

3.1.2. В случае невнесения собственником платы в течение 3-х месяцев и более за содержание и ремонт МКД, принимать к неплательщикам меры судебного взыскания, а в случае задолженности в течение указанного выше срока за потребленные ресурсы (электроэнергию) произвести ограничение подачи ресурсов в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.3. «УК» в период действия настоящего договора вправе самостоятельно определить очередность, сроки и объемы выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от климатических условий, фактическое техническое состояние общего имущества, наличие денежных средств на счете дома, а при отсутствии финансовой возможности исполнения обязательств, перенести исполнение обязательств, после согласования с Советом дома, на следующий год.

3.1.4. По решению общего собрания собственников, сдавать в аренду общее имущество собственников, доходы, полученные от аренды общего имущества «УК» вправе направлять на ремонт и обслуживание МКД, ликвидацию аварий, устранение актов вандализма, ____ % средств полученных от использования общего имущества относить на управленческие услуги.

3.1.5. «УК» вправе выполнять работы и услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью, проживающих в МКД, устранением последствий аварий, стихийных бедствий, угрозы нанесения ущерба общему имуществу собственников, а также в связи с предписанием надзорных органов (Государственной жилищной инспекции, Роспотребнадзора и др.), о чем «УК» обязана проинформировать собственников либо Совет дома. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет дополнительных целевых сборов с Собственников, сумма на эти цели указывается в платежных квитанциях отдельной строкой.

3.1.6. «УК» вправе по необходимости, согласно стоимости услуг специализированной организации, предъявлять собственникам затраты на государственную поверку и ремонт общедомовых приборов учета или их замену, восстановление отсутствующих технических и иных документов, необходимых при эксплуатации общего имущества дома, если сумма не предусмотрена размером платы на содержание и ремонт.

3.1.7. «УК» имеет право заключить договор со специализированной организацией на вывоз ТБО, на эксплуатацию и техническое обслуживание лифтов, техническое обслуживание общедомовых приборов учета энергоресурсов, техническое обслуживание иных инженерных систем и оборудование в доме, а также другими подрядными организациями для выполнения договорных обязательств. Затраты «УК» за вывоз и утилизацию ТБО предоставляются собственнику в расчете на одного человека. Обслуживание общедомовых приборов учета, техническое обслуживание иных инженерных систем и оборудования в доме в расчете на 1 кв.м.

3.1.8. Своевременно подавать предложения «Собственнику» о необходимости изменения тарифа (с обоснованием его параметров) на содержание и ремонт жилого помещения.

3.1.9. «УК» вправе обратиться к Совету дома (а в случае отказа) к любому собственнику помещения, с просьбой инициировать проведение общего собрания собственников по вопросам договорных отношений между собственниками и УК, а также во время возникших финансовых проблем.

3.2. Собственник имеет право:

3.2.1. Собственник имеет право пользоваться общим имуществом МКД.

3.2.2. Собственник имеет право на получение услуг по настоящему договору надлежащего качества соответствующим нормам и стандартом, определенным в правилах предоставления коммунальных (в случае решения собственников о предоставлении таких услуг «УК») и жилищных услуг, утвержденными соответствующими государственными органами.

3.2.3. В согласованные с «УК» сроки проверять объемы, качество и периодичность оказанных услуг и выполнения работ «УК», контролировать выполнение «УК» его обязательств по Договору Управления, требовать устранения выявленных дефектов.

3.2.4. Собственник имеет право требовать возмещения реального ущерба, понесенного по вине «УК».

3.2.5. Собственник имеет право требовать предоставления отчета о выполнении настоящего договора за прошедший год в течение 1-го квартала следующим за отчетным.

3.2.6. Реализовать иные права, вытекающие из прав на жилые помещения, предусмотренные законодательными и нормативно-правовыми актами.

3.2.7. Собственники на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, в одностороннем порядке вправе принять решение о выборе иной «УК» и об изменении способа управления данным домом в установленном ЖК РФ порядке.

3.3. Собственник даёт согласие:

3.3.1. На обработку «УК» предоставленных персональных данных, а именно: фамилии, имени, отчества, данных паспорта гражданина РФ, номера контактного телефона, адреса регистрации и местонахождения собственника, реквизитов документа, подтверждающего право собственности на указанное помещение, с целью исполнения обязанностей ООО «НЖК» своих обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

3.3.2. На совершение «УК» следующих действий с персональными данными: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, внесения их в электронные базы данных, включения в списки (реестры), отчетные формы, уничтожение персональных данных.

3.3.3. «УК» вправе распространять персональные данные Собственника исключительно по договору с организацией, оказывающей услуги по начислению платы за предоставляемые услуги, а также для возможности внесения платы по Системе сбора и обработки платежей «Город».

3.3.4. Настоящие согласие действует на протяжении действия договора управления МКД и в течении 1 года после его расторжения. По истечению срока действия согласия персональные данные подлежат уничтожению.

3.3.5. Собственник вправе в любое время направить письменный отказ от согласия обработки своих персональных данных.

4. Платежи по договору и условия оплаты.

4.1. Размер платы для собственников помещений в МКД устанавливается из расчета на 1 кв. м. общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт устанавливается одинаковым для всех собственников жилых и нежилых помещений в МКД.

4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт ежегодно устанавливается собственниками помещений на общем собрании собственников помещений в МКД. В соответствии со ст.156 ЖК РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. Если собственники не утвердили тариф на очередной год, применяется тариф предыдущего года, проиндексированный на % инфляции.

4.3. Плата за содержание и ремонт общедомового имущества включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе и затраты на истребование задолженности с собственников помещений, не выполнивших надлежащим образом свои обязательства по оплате работ и услуг по настоящему договору. Тариф на содержание и текущий ремонт жилья на 20__ год составляет __ руб. __ коп. с 1 м².

4.4. Оплата вносится на расчетный счет «УК», через кассы приема коммунальных услуг Сбербанка, других коммерческих банков, пунктов приема платежей, терминалы, почтовые отделения не позднее 10-го числа следующего за расчетным. Просрочка оплаты, влечет начисление пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ. РФ с просроченной суммы за каждый день просрочки, начиная с 11-го числа месяца следующим за отчетным.

5. Ответственность сторон.

5.1. При исполнении настоящего договора стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

5.2. Все споры решаются путем переговоров, а в случае разногласий - в судебном порядке, все претензии по выполнению условий настоящего договора, предъявляются в письменном виде.

5.3. Стороны настоящего Договора, действия или бездействия которых привели к возникновению ущерба, несут ответственность в соответствии с Гражданским Кодексом РФ и другим законодательством, а виновное лицо в причинении ущерба несет материальную ответственность.

5.4. «УК» не несет ответственности за невыполнение обязательств в срок по настоящему договору, в случае несвоевременной оплаты услуг и работ Собственником.

5.5. «УК» не отвечает по обязательствам Собственника, а Собственник не отвечает по обязательствам «УК», если они возникли не по поручению Собственника.

5.6. «УК» не несет ответственности и не возмещает убытки за причиненный ущерб общему имуществу, а также имуществу собственника, если он (они) возникли в результате:

- действий (бездействий) Собственника и лиц, проживающих в помещениях собственника;
- использования собственником общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не исполнением Собственником своих обязательств по настоящему Договору;
- аварий, происшедших не по вине «УК» и при невозможности «УК» предусмотреть или устранить причины этих аварий (вандализм, поджог, кража и др.)

6. Изменение, условия, порядок расторжение и срок действия договора

6.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон, путем заключения дополнительных соглашений, которые после их подписания Сторонами являются неотъемлемой частью настоящего договора, а также в случае принятия закона, устанавливающего обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении настоящего договора.

6.2. Расторжение настоящего договора допускается только по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством РФ. Договор действует до заявления одной из сторон о его расторжении. При расторжении договора каждая из сторон в письменном виде уведомляет другую сторону о принятом решении за 30 дней до даты расторжения договора.

6.3. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в данном доме.

6.4. Собственники помещений МКД вправе расторгнуть настоящий договор на основании решения общего собрания собственников в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

6.5. «УК» вправе расторгнуть настоящий договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных ГК РФ, (существенные изменения обстоятельств ст.451 Гражданского Кодекса РФ).

6.6. Срок действия договора с «__» _____ 20__ г. по «__» _____ 20__ г.

6.7. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором (дополнительным соглашением, а так же прилагаемые к настоящему договору обязательными приложениями, являющимися его неотъемлемой частью).

7. Адреса, реквизиты сторон.

7.1. Управляющая компания	7.2. Собственник
ООО «НЖК» Юридический адрес: 658080 Алтайский край, г.Новоалтайск, ул. Анатолия, 19 Фактический адрес: 658080 Алтайский край, г.Новоалтайск, ул. Анатолия, 19. ИНН 2208014133, КПП 220801001, ОГРН 1062208031324, И/счет 3010181020000000604	Ф.И.О. _____ Адрес регистрации: Алтайский край, г. _____, ул. _____ дом № _____ квартира № _____ Паспорт: серия _____ № _____ выдан «_____» _____

Алтайское отделение №8644 ПАО Сбербанк г.Барнаул БИК 040173604, Р/счет 40702810302630002691 ОКАТО 01413000000, ОКТМО 01713000, ОКПО 96966823	Контактный телефон _____ _____ Подпись
Директор ООО «НЖК»	М. А. Козлов

Приложения к договору:

1. Состав общего имущества МКД.
2. Минимальный перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, согласно постановлению Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290.
3. Границы раздела балансовой и эксплуатационной ответственности между собственником помещения в МКД и «УК».
4. Калькуляция тарифа по содержанию и ремонту общего имущества.

Приложение №1

**Состав общего имущества
(статья 36 Жилищного Кодекса РФ)**

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

Адрес дома: _____

Общие сведения по жилому дому и дворовой территории:

Год постройки: _____ Серия дома: _____ Материал стен _____

Материал перекрытий _____ Конструкций и материал кровли: _____

Наличие подвала, полуподвала, тех.подполья _____

Наличие чердачного помещения: _____

Этажность _____ Количество подъездов _____ Количество квартир _____

Площадь дома (кв.м.) _____ Общая _____ Жилая _____

Наличие видов инженерного оборудования _____

Год последнего ремонта: Капитального _____ Текущего _____

Площадь придомовой территории (кв.м.) с элементами благоустройства _____

Приложение №2

**Минимальный перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД,
согласно постановлению Правительства РФ от 03.04.2013г №290**

**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 технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:
- признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;
- 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.

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 приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
- контроль состояния 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;
- 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 потолок, 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;
- 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 крышу, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;
- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного 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;
- 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;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

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, samozакрывающихся 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:

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

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

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

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

- проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

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

- проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;
- при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;
- чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;
- контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;
- 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;
- 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. 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;
- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

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

- промывка и регулировка систем отопления;
- удаление воздуха из системы отопления;
- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

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

- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;
- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки, замена перегоревших лампочек в рамках норматива.

19. 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

20. 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;

-мытьё окон;

-очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, 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.

21. 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 свежеснеженного снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

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

-очистка придомовой территории от наледи и льда;

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

- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

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

-подметание и уборка придомовой территории;

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

- уборка и выкашивание газонов;

- прочистка ливневой канализации;

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

23. 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;

24. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения.

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

Приложение №3

**Границы раздела балансовой и эксплуатационной
ответственности между собственником жилья и Управляющей организацией:**

1. По строительным конструкциям

Граница ответственности – внешняя стена квартиры собственника.

Оконные и дверные блоки, балкон, лоджия (при наличии) находящиеся в квартире относятся к имуществу Собственника.

2. По сетям горячего, холодного водоснабжения, отопления и канализации:

- при наличии отсекающего вентиля по вентилю (вентиль относится к общему имуществу);

- .при отсутствии вентиля – место соединения стояка с подводкой к санитарным приборам.