

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ многоквартирным домом

г. Братск

« 04 » сентября 2014 г.

Муниципальное предприятие «Дирекция городской инфраструктуры» муниципального образования города Братска (МП «ДГИ» МО г. Братска), в лице исполняющего обязанности директора Прокопьева Виктора Венедиктовича, действующего на основании приказа №9-лс от 25 апреля 2014 г., именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Сибирская техническая компания» в лице директора Урюпина Олега Петровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, при совместном упоминании далее именуемые «Стороны», на основании п.14 ст.161 ЖК РФ, заключили настоящий Договор управления, далее «Договор» о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему договору Застройщик действует в интересах граждан, получивших от Застройщика помещения (квартиры) по передаточному акту или иному документу в многоквартирном доме по адресу: г. Братск, ж.р. Гидростроитель, ул. Гайнулина, дом 4, согласно п.п. 6) п.2 ст.153 ЖК РФ.

1.2. По настоящему договору Застройщик поручает Управляющей организации осуществлять управление в отношении общего имущества многоквартирного дома в течение согласованного срока и за плату:

- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

- обеспечивать предоставление коммунальных услуг;

- осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.3. При выполнении настоящего договора стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ (далее – ЖК РФ), нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти РФ, иными нормативными правовыми актами (в том числе органов местного самоуправления), регулирующими жилищные правоотношения.

1.4. К общему имуществу многоквартирного дома относятся: помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, технические этажи и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства; иные объекты, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен дом.

1.5. По настоящему договору Управляющая организация выполняет функцию сбора и перечисления поступающих денежных средств поставщикам.

1.6. Цель Договора управления многоквартирным домом – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, предоставление коммунальных и иных услуг, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, осуществляемое в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и обеспечивающее:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества;

4) соблюдение прав и законных интересов граждан в многоквартирном доме и иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

2. Обязанности сторон

2.1. Граждане обязаны:

а) соблюдать «Правила пользования жилыми помещениями», утвержденных постановлением Правительства РФ №25 от 21.01.06 г., «Правила предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденных постановлением Правительства РФ №307 от 23.05.06 г., и постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.11 г., «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.06 г.;

б) использовать места общего пользования жилого дома в соответствии с их назначением без ущемления прав других граждан;

в) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, технического и иного оборудования, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в жилом помещении немедленно принимать возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них в Управляющую организацию;

г) нести бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме;

д) производить своевременно текущий ремонт занимаемого жилого помещения.

К текущему ремонту занимаемого помещения, выполняемому за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, дверей, окраска полов, подоконников, оконных переплетов, а так же замена

- оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, индивидуальных приборов учета);
- е) своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с условиями и в порядке, установленным настоящим договором;
- ж) предоставлять Управляющей организации информацию о вселении других граждан в принадлежащее ему помещение и об их выселении не позднее пяти календарных дней с момента наступления указанных событий;
- з) допускать представителей Управляющей организации, имеющих право работы с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля в дневное время, а для устранения аварий – в любое время суток;
- и) обеспечить сохранность индивидуальных приборов учета и целостность пломб. При случайном нарушении целостности пломб или сохранности индивидуального прибора учета Граждане обязаны не позднее чем в трехдневный срок известить об этом Управляющую компанию. По данному факту сторонами подписывается акт о признании прибора учета непригодным к эксплуатации до проведения метрологической поверки, ремонта или замены данного прибора;
- л) обеспечить доступ представителей Управляющей компании для снятия контроля показаний приборов учета, проведения работ по техническому обслуживанию приборов учета и проверки целостности пломб;
- м) ежемесячно сообщать показания индивидуальных приборов учета;
- н) своевременно за свой счет производить поверку и ремонт приборов учета;
- о) при длительном отсутствии сообщать Управляющей компании контактные телефоны и адреса почтовой связи лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям в аварийных ситуациях.
- п) использовать жилое помещение в соответствии с жилищным и гражданским законодательством РФ, в т.ч.:
- не производить перенос внутренних инженерных сетей и имеющихся схем учета услуг без согласования с Управляющей организацией;
 - не производить самовольную установку приборов учета на системы водоснабжения;
 - не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
 - не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (на бытовые нужды);
 - не производить переустройство и перепланировку жилого помещения без получения соответствующего согласования, предусмотренного жилищным законодательством;
 - не загромождать имуществом, строительными материалами и (или) отходами подходы к инженерным коммуникациям, а также места общего пользования.

2.2. Обязанности Управляющей организации:

2.2.1. Оказывать услуги и выполнять работы надлежащего качества по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего договора, а также перечня работ и услуг, указанных в приложении №1,2 являющихся неотъемлемой частью настоящего договора, в пределах границ эксплуатационной ответственности.

2.2.2. Границей эксплуатационной ответственности, определяющая объем обязательств Управляющей организации является :

по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен, потолка помещений, без отделки и без оконных и дверных заполнений.

по инженерному оборудованию:

- **Система отопления** – до врезки подводов радиатора в стояк отопления;
- **Система холодного и горячего водоснабжения** – до отсечных вентилей в квартире. В случае проведения реконструкции Собственниками и переноса вентилей – до первого резьбового или сварного соединения от общедомовых сетей;
- **Система водоотведения** (канализация) – до соединения квартирной гребенки с общим канализационным стояком;
- **Система электроснабжения** – до индивидуальных (квартирных) приборов учета.

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

2.2.2. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг: отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями.

Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг:

- холодная вода – круглосуточно, бесперебойно, за исключением времени допустимых перерывов для проведения ремонтов и профилактических работ; состав и свойства воды должны соответствовать санитарным нормам и правилам;
- горячая вода – температура горячей воды не менее + 60 градусов С;
- водоотведение – бесперебойное круглосуточное в течение года;
- отопление – бесперебойное круглосуточное в течение отопительного периода, температура воздуха в помещениях многоквартирного дома должна соответствовать требованиям санитарных правил и норм, а именно: в жилых помещениях не ниже +20 градусов С (в угловых комнатах + 22 градуса С); в кухне + 18 градусов С, при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения проживающими обязательных мер по утеплению дверных и оконных проемов;

электроснабжение – бесперебойное круглосуточное, за исключением времени допустимых перерывов для проведения ремонтов и профилактических работ.

2.2.3. В случае оказания коммунальных услуг ненадлежащего качества, что должно быть подтверждено соответствующим двусторонним Актом, производится соответствующее уменьшение размера платы за коммунальные услуги по заявлению Граждан.

2.2.4. Производить регистрацию граждан по месту жительства и пребывания .

2.2.5. Производить расчет платы за жилое помещение и коммунальные услуги и учет поступающих платежей от населения, а также организовать прием платежей от населения.

2.2.6. Выдавать справки в пределах своих полномочий.

2.2.7. Оказывать платные услуги согласно действующих прейскурантов

2.2.8. Соблюдать «Правила предоставления коммунальных услуг гражданам», «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.06 г ;

2.2.9. Вести техническую документацию по эксплуатации жилого дома.

3. Права сторон

3.1. Граждане имеют право:

3.1.1. Требовать от Управляющей организации снижения платы в случае некачественного или неполного предоставления услуг .

3.1.2. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения настоящего договора.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Осуществлять контроль за целевым использованием помещений, применять меры, не противоречащие нормам действующего законодательства, в случаях использования помещений не по назначению.

3.2.3. В установленном законом порядке требовать возмещения вреда, понесенного в результате нарушения гражданами обязательств по платежам и иных причиненных убытков.

3.2.4. В случае возникновения аварийной ситуации в жилых помещениях, грозящей повреждением имущества граждан в соответствии со ст. 3 ЖК РФ, ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами.

3.2.5. При выявлении факта проживания в жилом помещении лиц, не зарегистрированных в установленном порядке и не внесения за них платы за коммунальные услуги, произвести доначисление платы за коммунальные услуги.

3.2.6. В случае не выполнения гражданами обязательств, предусмотренных настоящим договором, приостановить предоставление коммунальных услуг до полного погашения задолженности, а соответствии с порядком, предусмотренным действующим законодательством РФ.

3.2.7. Привлекать сторонние организации для осуществления операций по начислению и сбору платежей, учету операций по регистрационному учету, взыскание задолженности за ЖКУ.

3.2.8. Использовать денежные средства от аренды или другого использования объектов общего имущества в многоквартирном доме в интересах граждан (на цели благоустройства и т.д.).

4. Стоимость работ, услуг по договору и порядок внесения платы

4.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (градостроительного, архитектурного, санитарного и т.д.), включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло- и водоснабжения, водоотведения, истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилищно-коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и устанавливается в размере , обеспечивающем содержание общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства;

2) плату за коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и электроэнергию;

3) дополнительно предоставляемые услуги (плата за возмещение затрат Управляющей организации, в связи с содержанием собак в жилых помещениях и другие услуги).

4.3. Размер платы за жилое помещение устанавливается на основании ставок, утвержденных органом местного самоуправления, до момента проведения конкурса по выбору управляющей компании. Плата за жилое помещение производится равномерно в течение года.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется по показаниям общедомовых приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления и действующих тарифов энергоснабжающих организаций.

Плата за коммунальные услуги производится равномерно в течение года.

Плата за коммунальные услуги: горячее, холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение при наличии индивидуальных приборов учета, производится по показаниям приборов.

В случае, если Гражданин не сообщил в соответствии с п.2.1.м) договора показания индивидуальных приборов учета, расчет платы за коммунальные услуги производится по показаниям предыдущего месяца, но не более 2-х расчетных периодов. При отсутствии данных свыше 2-х расчетных периодов расчет платы за коммунальные услуги

производится по нормативу потребления и действующим тарифам для населения, начиная с месяца с которого отсутствуют сведения о показаниях приборов учета.

В случае, если Гражданин неоднократно отказал в допуске представителям Управляющей компании для снятия контроля показаний индивидуальных приборов учета и проверки целостности пломб расчет платы за коммунальные услуги производится по нормативу потребления и действующим тарифам для населения, начиная с месяца, в котором была проведена последняя проверка правильности снятия показаний на исправности, а также проверка целостности пломб.

При выявлении расхождений между показаниями индивидуальных приборов учета и передаваемых Гражданином данных, производится перерасчет стоимости услуг. Долг Гражданина должен быть погашен в течение месяца после проведения сверки показаний, переплата учитывается в счет будущих платежей.

В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального прибора учета, не превышающий 30 календарных дней, объем потребления для расчета платы за коммунальные услуги исчисляется как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов, определенные по указанному прибору за последние 6 месяцев, но не выше нормативов потребления соответствующих услуг.

В случае неисправности индивидуального прибора учета (или хотя бы одного из приборов учета) или по истечении срока его поверки, превышение сроков ремонта, замены, поверки индивидуального прибора учета либо нарушения целостности пломб, расчет платы за коммунальные услуги производится по нормативу потребления и действующим тарифам, с даты указанной в акте о признании прибора учета непригодным к эксплуатации.

4.5. В случае изменения количества проживающих, плата по договору изменяется с момента соответствующего изменения.

4.6. Гражданам, которым в соответствии с законодательством РФ предоставляются льготы на оплату жилья и коммунальных услуг в виде денежной компенсации расходов по оплате жилья и коммунальных услуг, уменьшение размера оплаты не производится.

4.7. Гражданам, которым в соответствии с законодательством РФ предоставляются субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг путем перечисления денежных средств, размеры платы за жилье и коммунальные услуги, уменьшению не подлежат.

4.8. Расчетный период для оплаты услуг устанавливается в один календарный месяц.

4.9. Плата за жилье и коммунальные услуги вносится Гражданином ежемесячно, не позднее 10-го числа месяца, следующего за прошедшим на расчетный счет Управляющей организации.

4.10. Управляющая организация имеет право изменить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в случае:

- изменения тарифов энергоснабжающих организаций с даты соответствующего изменения;
- изменения нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления с даты соответствующего изменения;
- введения или изменения налоговых платежей или законодательных актов РФ, требующих внесения изменений в действующие договорные отношения, роста инфляции, влияющие на стоимость содержания и ремонта многоквартирного дома.

4.11. Управляющая организация информирует Граждан об изменении размера платы за жилье и коммунальные услуги через средства массовой информации или в извещении (квитанции) по оплате за жилье и коммунальные услуги.

4.12. Не использование Гражданами помещений, не является основанием для не внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.13. При временном отсутствии Граждан в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным прибором учета холодной и горячей воды более 5 полных календарных дней подряд, производится перерасчет платы за услуги холодного, горячего водоснабжения и водоотведения на основании заявления не позднее одного месяца после окончания периода временного отсутствия, а при длительном отсутствии каждые шесть месяцев, с приложением следующих документов: копия командировочного удостоверения или справка о служебной командировке, подписанная руководителем организации и заверенная печатью организации, с приложением подлинников или заверенных копий проездных билетов; справка о нахождении на лечении в стационарном лечебном учреждении или на санаторно-курортном лечении, подписанная руководителем лечебного или оздоровительного учреждения и заверенная печатью организации; счет за проживание в гостинице, общежитии или в другом месте временного пребывания или их заверенные копии; документ органа, осуществляющего временную регистрацию гражданина по месту его временного пребывания; справка организации, осуществляющей вневедомственную охрану жилого помещения, подтверждающая начало и окончание периода, в течение которого жилое помещение находилось под непрерывной охраной и пользование которым не осуществлялось; справка, подтверждающая период временного проживания гражданина по месту нахождения учебного заведения, детского дома и иного учреждения; справка консульского учреждения или дипломатического представительства РФ в стране пребывания. Подтверждающая временное пребывание гражданина за пределами РФ, или заверенная копия документа, удостоверяющего личность гражданина РФ, содержащего отметки о пересечении Государственной границы РФ при осуществлении выезда и въезда в РФ; справка с места работы; иные документы, подтверждающие факт и продолжительность временного отсутствия Собственника в жилом помещении могут подаваться только в случае предварительного согласования Сторонами перечня и обязательных признаков документов.

При временном отсутствии Граждан в жилом помещении более одного месяца помимо проездных билетов к заявлению должен быть приложен один из документов, подтверждающий факт проживания по другому адресу.

4.14. Объем и виды работ из перечня работ (услуг) по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанных в Приложении № 2 к Договору управления определяется Управляющей компанией в пределах средств собираемых по жилому дому на текущий ремонт.

4.15. В случае расторжения договора управления по инициативе любой из сторон начисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги производится по дату окончания действия договора включительно. Показания

домовых приборов учета фиксируются на дату окончания договора управления в журналах учета показаний домовых приборов учета.

За услуги отопления проводится корректировка размера платы исходя из показаний общедомовых приборов учета с начала заключения договора по дату окончания действия договора управления.

4.16. Форма платежных документов для плательщиков-граждан определяется с учетом обязательных требований, предъявляемых к такому документу нормами действующего законодательства.

Платежный документ доставляется Управляющей организацией до 10-го числа месяца, следующего за месяцем, за который следует произвести оплату за жилищно-коммунальные услуги.

При составлении Управляющей организацией платежных документов для расчетов с плательщиками-гражданами на каждый расчетный месяц, в них могут не включаться неиспользуемые (отсутствующие) в соответствующем расчетном месяце показатели.

5. Ответственность сторон

5.1. Управляющая организация несет ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по Договору в соответствии с ГК РФ.

5.2. Гражданин несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня и по день фактической оплаты включительно.

5.3. Граждане, проживающие в жилом помещении, несут солидарную ответственность за не выполнение взятых на себя обязательств по Договору и действующим законодательством РФ.

5.4. Управляющая организация не несет материальной ответственности, не возмещает Гражданам убытки, и не производит изменение размера платы, если они возникли в результате:

- стихийных бедствий;
- пожара, возникшего не по вине действий работников Управляющей организации;
- не выполнения Гражданами «Правил пользования жилыми помещениями», «Правил предоставления коммунальных услуг гражданам», «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
- умышленных противоправных действий или грубой неосторожности Граждан, по отношению к общему имуществу многоквартирного дома или имуществу Граждан.
- не выполнения Гражданами «Правил содержания жилых помещений», а также не возмещает вред, причиненный в результате возникновения засоров канализации и других действий, произошедших по вине пользователей жилых помещений;

5.5. Восстановительные работы, указанные в п.5.4. настоящего Договора не входят в стоимость работ по Договору. Стоимость восстановительных работ определяется Управляющей компанией.

6. Срок действия договора и порядок его расторжения

6.1. Срок действия договора с «04 » сентября 2014 г. до момента проведения конкурса по выбору управляющей компании в соответствии с п.13 ст.161 ЖК РФ.

6.2. Изменения и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляется в соответствии с ЖК РФ, ГК РФ и условиями настоящего договора.

6.3. Окончание срока действия договора не является основанием для Граждан прекращением платы за ранее оказанные услуги и выполненные работы по договору и не оплаченные своевременно .

7. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по договору

7.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по договору осуществляют органы государственного надзора.

8. Особые условия

8.1. Споры по настоящему договору решаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. По вопросам не урегулированным в настоящем договоре, применяются нормы действующего гражданского законодательства РФ, Жилищного кодекса РФ .

8.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Управляющей организации, другой - у Застройщика.

Управляющая организация:
МП «ДГИ» МО г. Братска

Директор



Прокопьев В.В.

Застройщик:
ООО «Сибирская техническая компания»

Директор



Урюпин О.П.

**Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания
общего имущества в многоквартирном доме (МКД)**
(в соответствии с постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. №290)

№ п/п	Наименование работ	Периодичность выполненных работ
I. Техническое обслуживание жилья		
Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций МКД		
1	<p>Работы, выполняемые в отношении всех фундаментов: Проверка (осмотр) технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;</p> <p>Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений</p> <p>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;</p> <p>Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента</p> <p>При выявлении нарушений - разработка плана восстановительных работ</p>	<p>по мере необходимости, но не менее 1 раза в год</p> <p>по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов</p> <p>по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов</p> <p>по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов</p> <p>по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов</p>
2	<p>Работы, выполняемые в зданиях с подвалами: Проверка (осмотр) состояния помещений подвалов, проверка температурного режима, устранение выявленных мелких неисправностей; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей. Принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;</p> <p>Устранение выявленных неисправностей.</p>	<p>по мере необходимости, но не менее 1 раза в год</p> <p>по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов</p>
3	<p>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен МКД: Выявление (осмотр) отклонений, повреждений, разрушений стен. выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;</p> <p>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 крупноформатных блоков;</p> <p>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;</p> <p>В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.</p>	<p>по мере необходимости, но не менее 1 раза в год</p> <p>по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов</p>
4	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий МКД: Выявление (осмотр) отклонений, повреждений, разрушений перекрытий и покрытий. выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;</p> <p>проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>по мере необходимости, но не менее 1 раза в год</p> <p>по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов</p>

5	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий МКД: Выявление (осмотр) отклонений, повреждений, разрушений колонн и столбов. Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;</p> <p>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;</p> <p>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;</p>	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов
6	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш МКД: проверка кровли на отсутствие протечек; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;</p> <p>проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;</p> <p>проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;</p> <p>выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;</p> <p>проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;</p> <p>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;</p>	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов
7	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц МКД: Выявление (осмотр) повреждений, деформаций, прогибов; 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;</p>	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
	При выявлении нарушений - разработка плана восстановительных работ.	по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов
8	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов МКД: выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (пружины);</p>	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов
9	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в МКД: Выявление (осмотр) зыбкости, выпучивания, наличия трещин, проверка звукоизоляции, огнезащиты.</p>	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов
10	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки МКД: Проверка (осмотр) состояния внутренней отделки.</p>	по мере необходимости, но не менее 1 раз в год
	При наличии угрозы обрушения отделочных слоев - устранение выявленных нарушений.	по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов

11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу МКД:	
	Проверка (осмотр) состояния основания, поверхностного слоя	по мере необходимости, но не менее 1 раз в год
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов
12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в МКД:	
	Проверка (осмотр) целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в МКД	по мере необходимости, но не менее 1 раз в год
	При выявлении нарушений в отопительный период- незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ.	по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов
Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД		
13	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции МКД: Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; Проверка исправности (осмотр) вытяжных каналов вентиляции с естественным побуждением;	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов
14	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов (ИТП) в МКД:	
	Проверка (осмотр) исправности и работоспособности оборудования.	по мере необходимости, но не менее 1 раза в месяц
	Выполнение наладочных работ в ИТП МКД	по мере необходимости, но не менее 1 раза в месяц
	Ревизия задвижек диаметром до 100 мм, обратных клапанов	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
	Ревизия запорной арматуры без снятия с места	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования	3 раза в месяц
	Обслуживание преобразователя расхода от 50 до 100 мм с определением соответствия качественных и количественных параметров тепловой энергии	3 раза в месяц
	Обслуживание преобразователя давления с определением соответствия качественных и количественных параметров тепловой энергии	3 раза в месяц
	Обслуживание термопреобразователя с определением соответствия качественных и количественных параметров тепловой энергии	3 раза в месяц
	Обслуживание тепловычислителя с определением соответствия качественных и количественных параметров тепловой энергии	3 раза в месяц
	Гидравлические и тепловые испытания оборудования ИТП	1 раз в год
	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ, Замена и ремонт неисправных КИП, коллективных (общедомовых) приборов учета	по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов
15	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в МКД:	
	Проверка (осмотр) исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание: насосов, КИПиА(манометров, термометров, регуляторов температуры и давления), коллективных общедомовых приборов учета.	по мере необходимости, но не менее 1 раза в месяц
	Проверка (осмотр) исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание: запорной арматуры, разводящих трубопроводов и арматуры на чердаках, в подвалах и каналах.	по мере необходимости, но не менее 1 раза в месяц
	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем. Контроль состояния и замена неисправных КИПиА (манометров, термометров).	1 раз в месяц
	Восстановление работоспособности (ремонт) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов, относящихся к общему имуществу МКД	по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов
	Контроль (осмотр) состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	по мере необходимости, но не менее 1 раза в месяц Восстановление герметичности - немедленно
	Контроль (осмотр) состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем	по мере необходимости, но не менее 1 раза в месяц Восстановление герметичности - немедленно

	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	по мере необходимости
	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	по мере необходимости
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ, Замена и ремонт неисправных КИП, коллективных (общедомовых) приборов учета	по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов
16	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в МКД:	
	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, регулировка систем отопления	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
	Проведение пробных пусконаладочных работ (запуск на втяную циркуляцию)	1 раз в год
	Удаление воздуха из системы отопления	по мере необходимости
	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ, Госповерка, замена и ремонт неисправных КИП, коллективных (общедомовых) приборов учета	по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов
17	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в МКД:	
	Проверка (осмотр) заземления оборудования, техническое обслуживание силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, лифтов, установок автоматизации тепловых пунктов и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования, проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
	Замеры величины сопротивления изоляции проводов, кабелей	1 раз в 3 года
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ, Госповерка, замена и ремонт неисправных КИП, коллективных (общедомовых) приборов учета	по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов
18	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД	
	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее придомовая территория), в холодный период года:	
	подметание, сдвигание снега и очистка придомовой территории (тротуаров, отмосток и пр.) от уплотненного снега и наледи	1 раз в двое суток - в дни без снегопада, 1 раз в сутки в дни снегопада
	очистка от уплотненного снега внутриквартальных проездов	1 раз в зимний период
	вывоз снега	1 раз в зимний период
	посыпка противогололедным материалом	по необходимости
	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов.	1 раз в сутки
	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:	
	подметание и уборка придомовой территории.	1 раз в двое суток
	очистка урн, установленных возле подъездов	1 раз в сутки
	уборка газонов	1 раз в двое суток
	выкашивание газонов	1 раз в летний период
	завоз земли, песка	по необходимости
	весенняя очистка внутриквартальной территории с вывозкой мусора, листьев, травы	1 раз в год
	Очистка чердаков и подвалов от мусора	по графику
	Сбор отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации	по мере необходимости
	Дератизация подвалов	2 раз в год
	Дезинсекция, дезинфекция	1 раз в год
	Вывоз крупногабаритного бытового мусора	по мере накопления
2. Вывоз и захоронение ТБО		
19	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД	
	Вывоз и захоронение ТБО	накопление не более 2,5 м ³
3. Уборка лестничных клеток (при уборке персоналом управляющей компании)		
20	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД	
	влажное подметание лестничных площадок и маршей	2 раза в неделю
	мытьё лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
	влажная протирка подоконников, оконных решеток, стен, плафонов, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, перил лестниц, почтовых ящиков, отопительных приборов.	1 раз в год
	мытьё окон	1 раз в год


4. Управление многоквартирным домом		
21	<p>Своевременное заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, а также контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.</p> <p>Осуществление подготовки предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;</p> <p>Организация работы по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений;</p> <p>Ведение учета и рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников и предоставление ответов в течении 30(тридцати) календарных дней;</p> <p>Взыскание задолженности с населения за предоставленные жилищные услуги и ведение претензионно-исковой работы;</p> <p>Первичный прием от граждан документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства, подготовке и передаче в орган регистрационного учета предусмотренных документов в соответствии с действующим законодательством РФ;</p> <p>Ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке;</p> <p>Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД;</p> <p>Аварийно-диспетчерское обслуживание:</p> <p>- прием заявок</p> <p>- ликвидация аварий и неисправностей внутридомового инженерного оборудования (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, центральное отопление, электроснабжение)</p> <p>Иные услуги, направленные на достижение целей управления многоквартирным домом</p>	ежемесячно
5. Обслуживание телевизионных антенн коллективного пользования (при подключении квартиры)		
22	<p>Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД</p> <p>Техническое обслуживание :периодические осмотры , планово- предупредительный ремонт</p>	согласно графика

Примечание:

При выявлении нарушений (отклонений, повреждений, отклонений от нормативных параметров) при проведении проверок (осмотров) технического состояния общего имущества в МКД - восстановительные работы производятся за счет средств текущего или капитального ремонтов.

Застройщик:

Директор
ООО "Сибирская техническая компания"

 /Урюпин О.П./
М.п.



Управляющая организация:

И.О. директора
МП "ДГИ" МО г. Братска

 Прокопьев В.В./
М.п.



**Перечень работ, услуг
по текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома**

1. Усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, цоколя, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы (до 10% от общей площади).
2. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
3. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
4. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
5. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях; в других общедомовых вспомогательных помещениях, в том числе в связи с аварийными ситуациями.
6. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления
7. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации .
8. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также индивидуальных приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
9. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.
10. Частичный ремонт кровли (до 10% от общей площади).
11. Частичный ремонт утепления фасадов , восстановление теплозащиты наружных стен (до 10% от общей площади).

Примечание:

Объем и виды работ из перечня работ (услуг) по текущему ремонту определяется Управляющей компанией в пределах средств собираемых по жилому дому на текущий ремонт.

Застройщик:

Директор
ООО "Сибирская техническая компания"



Управляющая организация:

