Договор управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: Удмуртская Республика, Увинский район, пос. Ува, ул. К.Маркса, д.35

пос. Ува Увинского района
Удмуртской Республики

«01» октября 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Домовед», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Тугбаева Олега Витальевича, действующего на основании устава, с одной стороны, и, **собственники помещений в многоквартирном доме расположенном по адресу: Удмуртская Республика, Увинский район, пос. Ува, ул. К. Маркса, д.35;** именуемые в дальнейшем Заказчик, **в лице председателя Совета МКД Болотова Дмитрия Владимировича (кв. 36),** действующей на основании Протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме расположенном по адресу: Удмуртская Республика, Увинский район, пос. Ува, ул. К.Маркса, д.35; от «30» сентября 2016 года, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Цель договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - МКД)

1.2. Предмет договора - выполнение Управляющей организацией, в течение согласованного с Заказчиком срока за плату, работ и услуг по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

1.3. Стороны при исполнении договора руководствуются нормами Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ), Правилами и норм технической эксплуатации жилищного фонда утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, Правилами пользования жилыми помещениями утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, Правилами 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 утвержденными Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядком их оказания и выполнения утвержденными Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 и иными положениями действующего законодательства.

1.4. Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к помещениям, находящимся в общей долевой собственности собственников, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе

В состав общего имущества входят обслуживающие более одного помещения: входные группы, тамбуры, коридоры, холлы, межэтажные лестничные клетки, лестницы, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, инженерно-техническое оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений; сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен МКД.

1.9. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД определяется в Приложениях №1 и №2 к настоящему договору

2. Обязанности сторон

2.1. Стороны договора обязаны:

2.1.1. Помимо настоящего договора выполнять нормы гражданского законодательства Российской Федерации и изданных в их исполнение правовые акты органов государственной власти и местного самоуправления.

2.2. Заказчик обязан:

2.2.1. Своевременно вносить плату за управление, содержание, текущий ремонт общего имущества, предусмотренные настоящим договором, и другие дополнительные платежи.

2.2.2. Использовать помещения и общее имущество МКД только по назначению, поддерживать их в надлежащем состоянии, своевременно производить ремонт занимаемого помещения.

2.2.3. Соблюдать следующие требования:

- требования пожарной безопасности, предусмотренные Федеральным Законом «О пожарной безопасности».
- не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов,
- не производить установку дополнительных электроприёмников повышенной мощности;
- не производить без согласования с Управляющей организацией никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу МКД;
- не устанавливать дополнительные секции приборов отопления;

- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества собственников помещений в МКД;

- не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений Заказчика, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования.

2.2.4. Без согласия Управляющей организации не производить перепланировку, переустройство помещения и инженерных систем. Собственнику помещения запрещается уменьшать размеры общего имущества МКД, проводить изменение границ помещения и реконструкцию сетей энергоснабжения, затрагивающих интересы других собственников, без согласования с ними. Ответственность за самовольное переустройство или перепланировку предусмотрены действующим законодательством Российской Федерации.

2.2.5. Бережно относиться к занимаемому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их исправность. При обнаружении неисправностей немедленно принять все возможные меры к их устранению, а в необходимых случаях, сообщить о них Управляющей организации, или в аварийно диспетчерскую службу.

2.2.7. Устранять за свой счет все повреждения занимаемого помещения, а также производить ремонт или замену поврежденного санитарно-технического, электро- или иного оборудования.

2.2.8. Бережно относиться к общему имуществу МКД, объектам благоустройства и зеленым внутридворовым насаждениям.

2.2.9. Выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные места.

2.2.10. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

2.2.11. Зарегистрировать установку коллективных (общедомовых) приборов учета (далее – КПУ) и индивидуальных приборов учета (далее – ИПУ) в ресурсоснабжающей организации (далее – РСО). Производить установку КПУ и ИПУ без соответствующего согласования с РСО допускается с обязательным последующим предоставлением РСО: паспорта, сертификата соответствия и акта ввода приборов в эксплуатацию (в случае, если такие КПУ и ИПУ были установлены ранее момента заключения настоящего договора).

2.2.12. Допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое жилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей обслуживающей организацией (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.13. При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них Управляющей организации и в аварийно-диспетчерскую службу.

2.2.14. В заранее согласованное с Управляющей организацией (ее представителем) время обеспечить допуск для проверки правильности снятия показаний квартирных приборов учета.

2.2.15. Не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на МКД.

2.2.16. Не нарушать самовольно пломбы на приборах учета и не осуществлять действий, направленных на искажение их показаний или повреждение.

2.2.17. Не присоединяться самовольно к внутридомовым инженерным системам; не присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета; не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на МКД либо паспорт помещения.

2.2.18. Уведомлять Управляющую организацию о выезде из занимаемых помещений или о смене собственников помещения за 10 (десять) дней до указанной даты. При этом в случае необходимости, собственник проводит мероприятия по отключению систем водо- и электроснабжения с составлением акта в присутствии представителя Управляющей организации.

2.2.19. Для правильного ведения реестра собственников в течение 5 (пяти) дней уведомлять Управляющую организацию о передаче помещений во временное пользование третьим лицам и иным лицам, пользующимся помещением в МКД.

2.2.20. Нести ответственность перед Управляющей организацией за действия лиц, пользующихся нежилым помещением.

2.2.21. При неиспользовании помещений в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к таким помещениям.

2.2.22. Пропорционально своей доле в общем имуществе принимать участие в оплате общих для МКД дополнительных расходах, направленных на достижение целей содержания МКД.

2.2.23. Парковать свои автотранспортные средства только в установленных для этого местах, не создавать препятствий для подъезда к МКД специального транспорта: скорой помощи, правоохранительных органов, пожарных и аварийных машин, машин, вывозящих мусор с контейнерных площадок и т.д.

2.2.24. Инициаторам общих собраний собственников помещений в МКД уведомлять Управляющую организацию о дате и времени проведения общего собрания с указанием повестки дня и предоставлять информацию и материалы, необходимые для принятия решения по вопросам повестки дня.

2.2.25. Принимать решения о проведении ремонта общего имущества МКД с учетом предложений Управляющей организации на момент заключения настоящего договора и в период его действия.

2.2.26. Представить Управляющей организации копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у собственников, заключивших настоящий договор, однократно.

2.2.27. Рассматривать и подписывать акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ в течение пяти дней с момента их получения от Управляющей организации. Если от Заказчика в течение пяти дней не поступит возражений относительно представленного Управляющей организацией акта, он считается подписанным Заказчиком.

2.3. Управляющая организация обязана:

2.3.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по настоящему договору не позднее 30 календарных дней со дня подписания настоящего договора.

Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае не предоставления ему технической документации на МКД и (или) в случае, если будет доказано, что решение о заключении настоящего договора приняли собственники помещений в данном МКД, обладающие менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном МКД.

2.3.2. Обеспечить выполнение работ и оказание услуг согласно перечню, приведенному в Приложении 1 к настоящему договору, а также в дополнительных соглашениях к договору, подписанных обеими сторонами.

Работы и услуги согласно перечню, приведенному в Приложении 2, производятся после согласования с председателем Совета многоквартирного дома. Перед проведением работ по ремонту общего имущества Управляющая организация составляет смету и направляет на согласование Председателю Совета многоквартирного дома.

В период действия настоящего договора проводить дополнительные осмотры общего имущества с составлением актов. На основании актов осмотра общего имущества определяется необходимость выполнения работ по текущему ремонту общего имущества и иных работ и услуг, предварительные сроки, общую стоимость и стоимость, приходящуюся на 1 кв. м общей площади помещений, о чем Управляющая организация информирует собственников путем размещения объявлений на стендах, размещенных на первых этажах каждого из подъездов дома, на досках объявлений, размещенных у входов в подъезды дома. Составляемый акт (реестр) размещения соответствующей информации подписывается представителем Управляющей организации и председателем Совета МКД.

2.3.3. Участвовать в проверках и обследованиях МКД, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества по настоящему договору.

2.3.4. При наличии коллективных приборов учета ежемесячно снимать их показания и заносить в журнал учета показаний КПУ. По требованию Заказчика в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить Заказчику для ознакомления указанный журнал.

2.3.5. Передать техническую документацию и иные связанные с содержанием МКД документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора вновь выбранной управляющей организации либо председателю Совета МКД.

2.3.6. Оформлять и выдавать Заказчику (пользователям помещений) квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.3.7. Управляющая организация ежегодно по форме и в срок, согласованные с Советом МКД, представляет пользователям помещений отчет о выполнении условий настоящего договора за истекший год.

2.3.8. Вести необходимую техническую документацию на МКД.

2.3.9. По требованию собственников и пользователей помещений при наличии соответствующей доверенности производить сверку платы за оказанные услуги с выдачей документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия качества выполненных работ и оказанных услуг требованиям настоящего договора, а также правильности начисления установленных настоящим договором пени.

2.3.10. Согласно действующим правилам аварийного обслуживания устранять причины и последствия аварийных ситуаций в МКД - заливов, засоров стояков канализации, отключения электричества и других аналогичных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровью граждан, порче их имущества. Ликвидация аварийной ситуации за счет платы за содержание общего имущества, а последствия аварии, аварийный ремонт за счет дополнительной платы, предъявляемой собственнику в квитанции.

2.3.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Заказчика, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

2.3.12. Не распространять (не передавать третьим лицам, в т.ч. организациям) конфиденциальную информацию, касающуюся Заказчика, без письменного разрешения собственника или наличия иного законного основания, за исключением целей, связанных с исполнением условий настоящего договора.

2.3.13. Обеспечить комплекс мер технического и организационного характера, направленных на защиту сведений, содержащих персональные данные собственника.

2.3.14. Не выполнять работы без согласования с Советом многоквартирного дома либо председателя Совета многоквартирного дома.

3. Права сторон

3.1. Заказчик имеет право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязанностей, предусмотренных в рамках действующего договора и законодательства Российской Федерации.

3.1.2. При причинении имуществу Заказчика или пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения обратиться к Управляющей организации для составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Выступать с инициативой об организации и проведения общего собрания собственников помещений в МКД.

3.1.4. Любой пользователь помещений МКД вправе обратиться в Управляющую организацию для получения заверенной копии настоящего договора.

3.1.5. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

3.1.6. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения в МКД, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Заказчиком (пользователями помещений) своих обязанностей, предусмотренных в рамках действующего договора и законодательства Российской Федерации.

3.2.2. Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

3.2.3. На начисление и сбор платы со всех пользователей жилых и нежилых помещений за предоставление услуг (работ) по настоящему договору.

3.2.4. Принимать меры по взысканию с собственников помещений задолженностей по настоящему договору, в том числе в судебном порядке; при нарушении пользователями по настоящему договору сроков внесения платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, установленных пунктом 4.2.3. настоящего договора, предъявить к уплате таким лицам пени в размере, установленном пунктом 5.2.5. настоящего договора. Расходы по взысканию задолженности предъявляются собственнику дополнительно.

3.2.5. Обращаться к собственникам с предложением о дополнительных взносах на улучшение состояния общего имущества МКД.

3.2.6. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ (услуг) по настоящему договору. По необходимости выполнять работы собственными силами.

3.2.7. Управляющая организация уполномочена на представление интересов собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, перед третьими лицами в связи с порчей или незаконным использованием общего имущества МКД. Управляющая организация также уполномочена согласовывать и выдавать технические условия и рекомендации на проведение работ третьими лицами по размещению и установке на общем имуществе МКД антенн, кондиционеров, сетей, конструкций, кабелей и иного оборудования на основании заключения соответствующих договоров в интересах использования такого имущества собственниками помещений при условии соблюдения сохранности и надлежащего состояния общего имущества МКД.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать подачу потребителям коммунальных ресурсов МКД после предупреждения в случаях:

- проведения ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в МКД и иных случаях, при условии наличия соответствующего договора с РСО;
- за неоплату услуг в установленные настоящим договором сроки;
- за присоединение систем водоснабжения и электроснабжения помимо приборов учета или нарушение (изменение) схемы учета, повреждения индивидуального прибора и средств учета, а также нарушение устройств опломбирования приборов учета по вине Заказчика;
- за самовольное потребление теплопотребляющих установок и устройств для присоединения к системам водоснабжения, в том числе самовольного пользования системами водоснабжения, электроснабжения и канализации;
- за недопуск должностного лица Управляющей организации к тепловым установкам, системам водоснабжения и канализации или приборам учета электроэнергии и воды.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать подачу потребителям коммунальных ресурсов МКД без предупреждения в случаях:

- возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях (по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение), при возникновении стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;

3.2.10. Представлять интересы собственников помещений МКД в административных, судебных и иных органах по защите их прав и законных интересов при наличии соответствующей доверенности.

3.2.11. Заключать договоры с энергосервисными компаниями. Операции со средствами, полученные за счет экономии по ресурсосбережению, производятся по письменному решению Совета многоквартирного дома или же общего собрания собственников.

3.2.12. Управляющая организация вправе выполнять работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по текущему ремонту общего имущества.

3.2.13. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и решениями общего собрания собственников помещений в МКД, связанные с обеспечением технического обслуживания, текущего и капитального ремонтов, санитарного содержания МКД.

3.2.14. Представлять интересы Заказчика в отношениях с ресурсоснабжающими организациями с выдачей в необходимых случаях доверенности с правом ведения переговоров по заключению договора энергоснабжения, теплоснабжения.

3.2.15. Осуществлять в интересах Заказчика контроль за правильностью начисления ресурсоснабжающими организациями платы за коммунальные услуги.

4. Цена договора и порядок расчетов

Цена договора на момент его подписания определяется стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества и рассчитывается исходя из утвержденных тарифов.

4.1. Цена договора:

4.1.1. Цена договора определяется размером платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, дополнительной услуги, начисленной Управляющей организацией в период действия настоящего договора.

4.1.2. При заключении настоящего договора размер платы за управление составляет **10 (Десять) руб. 00 коп.** за 1 кв. м занимаемых помещений.

4.1.3. При заключении настоящего договора размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества составляет 4**(Четыре) руб. 00 коп.** за 1 кв.м занимаемых помещений.

4.1.4. Цена, установленная договором, за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, вознаграждение является твердой и изменению не подлежит в период действия настоящего договора.

4.1.5. В размер платы за управление включены работы и услуги по содержанию общего имущества, указанные в Приложении №1 к настоящему договору.

4.1.6. Работы и услуги, указанные в Приложении №2, не входят в плату за управление, оплачиваются за счет платы за содержание и текущий ремонт. Стоимость данных услуг определяется в соответствии с заключенными Управляющей организацией договорами на данные виды услуг пропорционально площади помещений Заказчика в общей площади МКД.

4.1.7. Расчетный период для оплаты работ и услуг, предусмотренных настоящим договором, устанавливается в один календарный месяц.

4.1.8. Размеры ежемесячных платежей Заказчика определяются в платежных документах и состоят из:

- платы за управление;
- платы за содержание и текущий ремонт;
- плата за выполненные работы или услуги, не включенные в Приложение №1 и №2, предъявляемые дополнительно.

4.1.9. Плата за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого пользователя помещений МКД пропорционально доле в праве общей собственности на это имущество.

4.1.10. Неиспользование Заказчиком занимаемого помещения в МКД не является основанием для не внесения платы по настоящему договору.

4.1.11. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.2. Порядок внесения платы по договору.

4.2.1. Внесение платы по настоящему договору осуществляется Заказчиком соразмерно их обязательствам, установленным настоящим договором, на основании платежных документов, выставляемых в адрес соответствующих плательщиков.

4.2.2. Форма и содержание платежных документов по видам платежей определяются Управляющей организацией. В качестве платежных документов Управляющая организация вправе использовать ежемесячные бланки счетов или квитанций на оплату услуг.

4.2.3. Срок внесения платы по настоящему договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за отчетным. Платежи вносятся наличными в кассу РКЦ Управляющей организации, либо через кредитные организации, а также почтовые отделения на расчетный счет Управляющей организации.

4.2.4. Управляющая организация вправе совмещать расчетные (платежные) документы с расчетными (платежными) документами других организаций (ресурсоснабжающих и прочих), заключив соответствующие договорные соглашения с такими организациями.

4.2.5. Управляющая организация вправе размещать на оборотной стороне квитанции (счета) информацию (в т.ч. рекламного характера).

4.2.6. При неполной оплате квитанции (счета) платежи распределяется пропорционально.

4.3. Порядок расходования денежных средств по договору.

4.3.1. Плата за управление, установленная в п. 4.1.2., поступает после оплаты в собственность Управляющей организации, остается в распоряжении Управляющей организации без подписания акта выполненных работ. Управляющая организация не отчитывается Заказчику о расходовании данной платы.

4.3.2. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, установленная в п. 4.1.3., является накопительной, расходуется в соответствии с п. 4.3.4. настоящего договора на выполнение работ и услуг, указанных в Приложении №2. Управляющая организация ведет учет платы за содержание и текущий ремонт общего имущества и отчитывается перед Заказчиком об ее использовании.

4.3.3. Средства, полученные от аренды или пользования общим имуществом собственников, направляются Управляющей организацией в средства на текущий ремонт.

4.3.4. Основанием для предъявления счета и списания денежных средств является подписанный Управляющей организацией, с одной стороны, и председателем Совета МКД (а в его отсутствие – одного из членов Совета МКД при наличии соответствующей доверенности от председателя Совета МКД), с другой стороны, акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в котором указывается полный перечень услуг (работ) в отчетном периоде, показания общих приборов на начало отчетного периода и на его окончание.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления договора в силу.

Управляющая организация несет ответственность за качество выполненных работ.

5.1.2. Управляющая организация в случае не предоставления пользователями доступа в занимаемое помещение в случае необходимости проведения аварийно-восстановительных работ ответственности не несет.

5.1.3. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников (пользователей помещений) и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не исполнения собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации, а равно при невозможности последней предусмотреть или заблаговременно устранить причины, вызвавшие эти аварии, в т.ч. при наличии обстоятельств непреодолимой силы.

5.1.4. Управляющая организация не несет ответственность по обязательствам собственников (пользователей) помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества.

5.1.5. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

5.1.6. Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и текущий ремонт.

5.1.7. Управляющая организация не отвечает за ущерб, причиненный Заказчику (пользователям помещений) из-за недостатка средств на содержание общего имущества и (или) текущий ремонт общего имущества.

5.1.8. Управляющая организация не несет ответственность за предоставление коммунальных услуг. За предоставление коммунальных услуг ответственность несет в соответствии с законодательством соответствующая ресурсоснабжающая организация.

5.2. Ответственность Заказчика (пользователей помещений):

5.2.1. В случае неисполнения Заказчиком обязанностей по решению вопросов проведения текущего и (или) капитального ремонта, а также неисполнения п. 5.3. настоящего договора, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в МКД, Заказчик (все пользователи помещений) несут материальную ответственность перед третьими лицами (другими собственниками и пользователями помещений), имуществу которых причинен вред.

5.2.2. Заказчик несет ответственность в полном объеме за ущерб, причиненный Управляющей организации в результате противоправных действий Заказчика в период действия настоящего договора.

5.2.3. Ликвидацию последствий аварий, произошедших по вине Заказчика или лиц, пользующихся помещением, обеспечивает Управляющая организация за счет Заказчика, либо, с согласия Управляющей организации, сам Заказчик.
5.2.4. Если собственниками помещений в МКД не производятся или не оплачиваются регламентные работы, в том числе по капитальному ремонту (реконструкции) общего имущества, ответственность за состояние общего имущества МКД и ухудшение его состояния ложится на собственников помещений.
5.2.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за работы и услуги по настоящему договору Должники обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными ч. 14 ст. 155 ЖК РФ за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.
5.2.6. В случае порчи общего имущества Заказчик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
5.2.7. Заказчик (каждый пользователь помещений) несет ответственность перед Управляющей организацией за действия лиц, пользующихся помещением.
5.2.8. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
5.3. Собственники и владельцы помещений в многоквартирном доме принимают меры к выявлению неисправностей инженерных сетей, находящихся в помещении, и при возникновении неисправностей на общем имуществе в соответствии с границей эксплуатационной ответственностью обязаны немедленно сообщать в Управляющую организацию о возникшей неисправности.
5.4. Управляющая организация за счет денежных средств, поступающих по статье содержание и текущий ремонт устраняет неисправности на общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме.
5.5. В случае не сообщения или несвоевременного сообщения об имеющейся неисправности общего имущества, находящегося в помещении собственника, Управляющая организация не несет ответственность перед собственником и третьими лицами, в том числе другими собственниками МКД за возникновение убытков и иные последствия, возникшие в результате такой неисправности.
5.6. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, предусмотренных гражданским законодательством Российской Федерации.

6. Срок действия, условия изменения и расторжения договора

6.1. Настоящий договор вступает в силу с «01» ноября 2016 года, срок действия – 1 год.
6.2. О намерении прекратить договорные отношения в связи с истечением его срока действия любая из Сторон должна в письменной форме уведомить об этом другую Сторону не позднее, чем за 30 дней до истечения срока действия настоящего договора.
6.3. В случае если к моменту окончания срока действия настоящего договора отсутствует уведомление стороны о его прекращении, изменении, либо о заключении нового договора, настоящий договор считается пролонгированным на тех же условиях и на тот же срок. Действие данного пункта применяется Сторонами неограниченное количество раз до момента возникновения оснований, влекущих прекращение договорных отношений.
6.4. Управляющая организация имеет право в любое время в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора при нарушении собственниками условий договора и в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор. О расторжении настоящего договора Управляющая организация уведомляет Заказчика в срок за 30 календарных дней до его расторжения.
6.5. Заказчик имеет право расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке при существенном нарушении условий договора Управляющей организацией, повлекших значительное причинение ущерба имуществу Заказчика, при условии возмещения всех расходов Управляющей организации, связанных с оказанием услуг по настоящему договору. О расторжении настоящего договора Заказчик уведомляет Управляющую организацию в срок за 30 календарных дней до его расторжения.
6.6. Договор подлежит изменению по соглашению Сторон, а также в случае принятия нормативного правового акта, устанавливающего обязательные для Заказчика или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в договоре.
6.7. Отчуждение помещения одним или несколькими из собственников новому (-ым) собственнику (-ам) не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора.
6.8. Смена Председателя Совета МКД не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора.
6.9. В случае прекращения права собственности на помещение и предоставления соответствующих документов Управляющей организации у Заказчика прекращаются обязательства по настоящему договору при условии отсутствия задолженности по оплате услуг (работ) по настоящему договору.
В случае возникновения права собственности на помещение (предоставления соответствующих документов Управляющей организации у нового (ых) собственника(ов) обязательства по настоящему договору возникают с момента регистрации права собственности на помещение(я) в МКД.

6.10. Расторжение договора не является для Заказчика основанием для прекращения обязательств по оплате услуг (работ) Управляющей организации по настоящему договору.
6.11. Ранее действовавшие договоры о выполнении работ (оказании услуг) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД считаются расторгнутыми Заказчиком (собственниками) с момента вступления в действие настоящего договора.
6.12. Любое из условий настоящего договора может быть изменено по соглашению Сторон путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.
6.13. Настоящий договор прекращается в случае выбора другого способа управления многоквартирным домом.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.
7.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке по месту нахождения Управляющей организации.

8. Приложения к договору. Прочие условия

8.1. Приложения к договору:
8.1.1. Приложение №1 Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества, выполняемых за счет платы за управление.
8.1.2. Приложение №2. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполняемых за счет платы за содержание и текущий ремонт.
8.2. Все приложения (Разделы) и дополнительные соглашения к договору являются его неотъемлемой частью.
8.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений в МКД. Стороны создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему договору.
8.4. Условия настоящего договора распространяются на всех пользователей помещений, приобретающих права собственности на помещения после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права вне зависимости от срока и исполнения ими обязательств по подписанию настоящего договора.
8.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один из которых хранится у Управляющей организации, а другой – у Заказчика. Заверенная копия договора может быть предоставлена Управляющей организации любому собственнику либо пользователю помещений МКД для подтверждения его прав и обязанностей по настоящему договору.
8.6. Цены за работы и услуги, указанные в настоящем договоре, определены только для настоящего договора и не могут служить прецедентом или конкурентным материалом при заключении аналогичных договоров.
8.7. Заказчик гарантирует, что Управляющая организация является единственной организацией, с которой Заказчик заключил договор на оказание аналогичных услуг.

9. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:
ООО «Домовед»,
ОГРН 1151832023320,
ИНН 1821013354, КПП 182101001,
427260, Удмуртская Республика, Увинский район, пос. Ува, ул. Свердлова, дом 31 строение 3, офис 3.

Директор

_____ О.В. Тугбаев

Заказчик
Собственники помещений в многоквартирном доме расположенном по адресу: Удмуртская Республика, Увинский район, пос. Ува, ул. К. Маркса, д.35

Председатель Совета МКД

_____ Д.В. Болотов

Приложение №1

к договору управления
многоквартирным домом, расположенным по адресу:
Удмуртская Республика, Увинский район,
пос. Ува, ул. К.Маркса, д.35
от «01»октября 2016 года

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА,
выполняемые за счет платы за управление

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)

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам.

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

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

проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков;

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

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен:

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибками 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.

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

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).

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

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 грибками 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).

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

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).

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш:

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 кровли и водоотводящих устройств на наличие мусора, грязи, наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка кровли на скопление снега и наледи;

проверка защитного окрасочного слоя металлических элементов, металлических креплений кровель проверка;

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

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

при выявлении нарушений разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:

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

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

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);

проверка состояния штукатурного слоя;

проверка состояния деревянных поверхностей.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов:

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 элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

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

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

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок:

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).

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов:

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

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;

проверка шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, проверка вытяжных решеток и их креплений;

проверка исправности оборудования системы холодоснабжения ,;

контроль исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;

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

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

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

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

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

проверка исправности и работоспособности оборудования на индивидуальных тепловых пунктах;

доподкачках;

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода);

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

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

проверка исправности, работоспособности 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);

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

контроль состояния участков трубопроводов и соединительных элементов

контроль состояния 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;

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

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

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования:

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

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

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества

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

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

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

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

27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности –

28. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах.

Управляющая организация: _____ О.В.Тугбаев

Заказчик: _____ Д.В. Болотов

Приложение №2
к договору управления
многоквартирным домом, расположенным по адресу:
Удмуртская Республика, Увинский район,
пос. Ува, ул. К.Маркса, д.35
от «01»октября 2016 года

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА,
выполняемые за счет платы за содержание и текущий ремонт

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)

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

Устранение выявленных нарушений планировки территории вокруг здания.

При выявлении нарушений состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента - восстановление их работоспособности

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

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

принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями

устранение выявленных неисправностей дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен:

в случае выявления повреждений и нарушений – выполнение плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации

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

при выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ.

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

при выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ.

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

при выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш:

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

при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи

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

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

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 - проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:

при выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ;

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

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

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов:

восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами

восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)

при выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок:

при выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания 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:

при выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ.

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

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - проведение восстановительных работ.

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

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов:

-

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

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;

техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;

обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

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

при выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания 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:

выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках;

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;

При выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ.

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

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;

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;

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;

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):

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

регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования:

контроль состояния датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации;

техническое обслуживание 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;

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

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,

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

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

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.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества .

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

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, доводчиков, дверных ручек;

мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, обметание пыли с потолков;

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

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке.

24. Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами предназначенными для обслуживания и эксплуатации здания (далее - придомовая территория), в холодный период года:

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

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной;

сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда;

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

очистка придомовой территории от наледи и льда – по мере необходимости;

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 – по мере наполнения;

прочистка ливневой канализации;

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

уборка и выкашивание газонов, поливка газонов, зеленых насаждений - по мере необходимости, стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – по мере необходимости, протирка указателей

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,

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

- ремонт и восстановление общего имущества после устранения аварии.

Управляющая организация: _____ О.В.Тугбаев

Заказчик: _____ Д.В. Болотов