

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

г. Краснокаменск

« ____ » _____ 2017

года

Унитарное муниципальное предприятие «**Жилищно-коммунальное управление**», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**» (Лицензия №86 от 30.04.2015 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами), в лице директора Савинцева Сергея Викторовича, действующего на основании Устава и прав по должности, с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома № _____, именуемые в дальнейшем «**Собственники**», в лице _____ (паспорт: серия _____ № _____ выдан: _____ дата выдачи: « ____ » _____ 20__ года), уполномоченного на основании Протокола общего собрания собственников от « ____ » _____ 2017 года № _____ от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме на заключение договора управления многоквартирным домом, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Собственники поручают, а Управляющая организация принимает на себя обязательства совершать в течение срока действия настоящего договора за плату все необходимые юридические и фактические действия по управлению, содержанию, технической эксплуатации и ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанного в Приложении №1 (Общая характеристика многоквартирного дома и придомовой территории) к настоящему договору, обеспечить исполнение коммунальных услуг (при наличии действующего договора с ресурсоснабжающей организацией о приобретении коммунального ресурса соответствующего вида в целях предоставления коммунальных услуг), осуществить иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Управляющая организация и Собственники нежилых помещений осуществляют свои взаимоотношения следующим образом:

1.2.1. Если нежилое помещение находится во владении одного лица (в собственности, оперативном управлении или в хозяйственном ведении), то на такое лицо распространяются все существенные условия настоящего договора, устанавливающие обязанности и ответственность для собственников нежилых помещений.

1.2.2. Собственники нежилых помещений – Арендодатели не несут обязанности и ответственность по настоящему договору в части оплаты Управляющей организации работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальных услуг в случае, если соответствующие обязательства по договорам аренды, принадлежащих им нежилых помещений возложены на Арендаторов. В указанных случаях на Арендатора распространяются в полном объеме все полномочия настоящего договора, устанавливающие обязанности и ответственность для собственников нежилых помещений. Сведения об Арендаторах нежилых помещений должны содержать информацию об условиях каждого договора аренды в части распределения обязанностей между Арендодателем и Арендатором относительно их обязательств перед Управляющей организацией, связанных с исполнением условий настоящего Договора.

1.3. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру). Не являющиеся несущими конструкции балконов и лоджий не принадлежат к общему имуществу.

- на системах горячего и холодного водоснабжения – первое отключающее устройство, расположенное в помещении (квартире). При отсутствии – первое сварное соединение на отводах внутриквартирной разводки от стояков;

- на системе отопления – при наличии первое отключающее устройство, расположенное в помещении (квартире);

- на системе водоотведения – первое стыковое соединение, расположенное в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения – соединительные клеммы индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. Прибор учета электроэнергии (электросчетчик) не принадлежит к общему имуществу.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг, указанных в Приложении №2 (Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме) к настоящему договору, с периодичностью и в объеме, с учетом требований, установленных законодательством РФ, а также заключать договора на оказание услуг и выполнение работ от имени Управляющей организации, за счет Собственников на выполнение соответствующих видов работ.

2.1.3. Осуществлять:

- заключение договоров от имени Управляющей организации и за счет Собственников с обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями;

- в пределах поступивших денежных средств от Собственников и Нанимателей выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения – выполнять работы по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с подрядными организациями на отдельные виды работ;

- экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества;

- оказание услуг паспортного учета Собственникам и Нанимателям;

- оказание услуг аварийно-диспетчерской службы Собственникам и Нанимателям;

- контроль качества предоставляемых коммунальных услуг (теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение);

- ведение технической документации на дом и внутридомовые инженерные сети, предусмотренной Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда;

- контроль исполнения договоров аренды общего имущества многоквартирного дома, с последующим использованием денежных средств, полученных от аренды общего имущества, на текущий ремонт, а также на иные цели, в случае принятия соответствующего решения общим собранием Собственников многоквартирного дома;

- начисление платежей за предоставленные услуги и формирование платежных документов не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

- контроль размещения на конструктивных элементах многоквартирного дома и придомовой территории дополнительного технического оборудования, кабельных линий, рекламного оборудования и др., при наличии технической возможности.

2.1.4. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственников, должны быть направлены на текущий ремонт многоквартирного дома.

2.1.5. По заявке Собственников и Нанимателей устранять повреждения санитарно-технического и иного оборудования в жилом (нежилом) помещении согласно перечню выполняемых работ и дополнительных услуг.

2.1.6. Провести регистрацию и страхование опасных производственных объектов, принадлежащих Собственникам на праве долевой собственности, от имени и за счет Собственников.

2.1.7. По требованию Собственников или Нанимателей выдавать справки о составе семьи, количестве проживающих в жилом помещении и иную информацию в пределах компетенции Управляющей организации, при предъявлении документов, удостоверяющих личность и правоустанавливающих документов на жилое помещение.

2.1.8. Обеспечить сбор и перерасчет платежей Собственников и Нанимателей за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, связанные с управлением многоквартирным домом.

2.1.9. Уведомлять Собственников об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома, оказания коммунальных услуг в рамках договора в разумный срок, но не позднее, чем за 30 дней до наступления перечисленных выше событий.

2.1.10. Принимать и рассматривать претензии и жалобы Собственников на действия (бездействие) Управляющей организации, обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.11. Представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий календарный год в течение первого квартала следующего года на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет <http://umpgku.ru/> и размещать указанный отчет в системе, если на общем собрании Собственников было принято решение о предоставлении отчета.

2.2. Управляющая компания имеет право:

2.2.1. Осуществлять контроль использования по назначению жилого (нежилого) помещения и мест общего пользования Собственников и Нанимателей.

2.2.2. Производить осмотры состояния инженерного оборудования жилого (нежилого) помещения, поставив в известность Собственника о дате и времени такого осмотра.

2.2.3. Предупреждать Собственников и Нанимателей о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещения и общего имущества не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других потребителей.

2.2.4. Подготавливать предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту, капитальному ремонту.

2.2.5. Проводить плановые и внеплановые обследования и проверки санитарно-технического содержания жилого фонда и придомовых территорий.

2.2.6. Доступа в помещение Собственников и/или Нанимателей для снятия показаний приборов учета потребления ресурсов, обследования, обслуживания и ремонта внутренних инженерных сетей, предназначенных для обслуживания более одного помещения, известив о производимых мероприятиях Собственников и/или Нанимателей.

2.2.7. Получать плату за жилое помещение и коммунальные услуги согласно разделу 3 настоящего договора.

2.2.8. В случае нарушения Собственниками сроков оплаты предоставленных услуг (плата за жилое помещение, коммунальные услуги и др.), применять принудительные меры взыскания в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.2.9. Приостанавливать и (или) ограничивать в порядке установленным действующим законодательством предоставление услуг по договору в случае просрочки Собственником или Арендодателем (Арендатором) оплаты оказанных услуг более двух месяцев, по истечению 20 (двадцати) дней с момента получения Собственником или Арендодателем (Арендатором) уведомления (досудебной претензии) или при нарушении иных существенных условий договора.

2.3. Собственники обязаны:

2.3.1. Самостоятельно нести бремя по содержанию принадлежащего им имущества (в том числе общего, пропорционально площади занимаемого им жилого помещения), независимо от проживания в жилом помещении.

2.3.2. Своевременно, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, вносить Управляющей организации плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с выставленным платежным документом.

2.3.3. Привлекать представителя Управляющей организации для проведения осмотров, обследования санитарного и технического состояния жилых (нежилых) помещений, общего имущества и придомовой территории, а также для установления факта не предоставления и (или) ненадлежащего предоставления жилищно-коммунальных услуг.

2.3.4. Обеспечить беспрепятственный доступ в помещение для: снятия показаний приборов учета потребленных ресурсов, обследования, обслуживания и ремонта внутренних инженерных сетей, предназначенных для обслуживания более одного помещения, в том числе для устранения аварийных ситуаций. В случае отказа или воспрепятствования собственником жилого помещения доступа в его жилое помещение представителя Управляющей организации для обследования, обслуживания и ремонта внутренних инженерных сетей, предназначенных для обслуживания более одного помещения, в том числе для устранения аварийной ситуации, вся ответственность, за причиненный гражданам вред здоровью и имущественный ущерб, наступивший в результате не устраненной во время аварийной ситуации по вине собственника жилого помещения, полностью возлагается на собственника жилого помещения в многоквартирном доме.

2.3.5. В случае временного отсутствия Собственника или Нанимателя жилого помещения своевременно предоставлять в Управляющую организацию информацию (контактные телефоны, адреса) о лицах, имеющих доступ в жилое помещение.

2.3.6. При возникновении аварии в инженерных коммуникациях жилого помещения (засор канализации, аварии в системе водоснабжения, энергоснабжения и других коммуникациях) по вине самого Собственника, авария устраняется за счет Собственника силами Управляющей организации.

2.3.7. До проведения работ по переустройству, переоборудованию, перепланировке жилого помещения предоставить в Управляющую организацию разрешительные документы в соответствии с действующим законодательством.

2.3.8. Использовать жилое помещение в соответствии с его назначением, соблюдать права и законные интересы иных Собственников, Нанимателей и третьих лиц.

2.3.9. Бережно относиться к жилым помещениям и общему имуществу многоквартирного дома, к объектам благоустройства и зеленым насаждениям.

2.3.10. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов (при наличии), на лестничных площадках и в других местах общего пользования, выносить твердые коммунальные отходы в специально отведенные для этого места.

2.3.11. Соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания и пользования общим имуществом многоквартирного дома и придомовой территории.

2.3.12. Не допускать выполнения в жилом помещении и других местах работ или действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома, либо нарушающих нормальные условия проживания других жильцов, в том числе не устанавливать и не использовать электрические приборы и машины мощностью, превышающие технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные приборы или секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без письменного согласования с Управляющей организацией, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование не имеющие технических паспортов (свидетельств) и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-техническим нормативам.

2.3.13. В осенне-весенний и зимний период по мере накопления снега на балконах и козырьках балконов очищать их от снега и сосулек, соблюдая технику безопасности, в том числе по отношению к третьим лицам.

2.3.14. Самостоятельно производить утепление принадлежащего жилого помещения.

2.3.15. Ознакомить всех совместно проживающих с ним лиц с условиями настоящего договора и обеспечить его выполнение.

2.3.16. Уведомить Управляющую организацию о прекращении или возникновении права собственности на помещение в сроки, установленные действующим законодательством РФ. При прекращении права собственности полностью исполнить свое обязательство по оплате услуг Управляющей организации.

2.3.17. Не допускать установки дополнительных дверей, решеток, загромождения проходов, лестничных клеток, запасных выходов (при наличии).

2.3.18. Не осуществлять работы в местах общего пользования и на общедомовых инженерных сетях, в том числе с привлечением третьих лиц.

2.3.19. При обнаружении аварий в общем имуществе многоквартирного дома незамедлительно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации по тел.: 06, 2-53-04.

2.3.20. Ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в сроки и по вопросам, установленным Жилищным кодексом РФ.

2.4. Собственники имеют право:

2.4.1. На качественное обеспечение содержания общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. На самостоятельное осуществление прав в пользовании жилым помещением.

2.4.3. Требовать в соответствии с действующими нормативными актами перерасчета размера оплаты за предоставленные услуги ненадлежащего качества.

2.4.4. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

2.4.5. Принимать решение с учетом региональной программы и краткосрочного плана капитального ремонта о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условием проведения капитального ремонта.

2.4.6. Делегировать Управляющей организации право подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом Собственников в многоквартирном доме и имуществом третьих лиц.

3. СТОИМОСТЬ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Стоимость оказываемых Управляющей организацией услуг по содержанию многоквартирного дома, работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, с учетом предложения Управляющей организации, а при неприятии такого решения органом местного самоуправления городского поселения «Город Краснокаменск».

3.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из утвержденных нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов) и установленных тарифов.

3.3. Взнос на капитальный ремонт определен в размере минимального взноса, установленного органом исполнительной власти Забайкальского края. Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса.

3.4. Размер расходов в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определен исходя из утвержденных нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме и установленных тарифов.

3.5. Утверждение нормативов потребления коммунальных услуг и установление тарифов отнесено к компетенции органов государственной власти Забайкальского края.

3.6. Об изменении стоимости услуг Собственники считаются оповещенным надлежащим образом с момента опубликования таких данных в средствах массовой информации.

3.7. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

3.8. В случае несвоевременного и (или) не в полном размере внесения платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, Собственник или Наниматель обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

3.9. Собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты. Уплата указанных пеней осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.

3.10. Управляющая организация предъявляет к оплате пени отдельной графой в платежном документе, которая подлежит оплате одновременно с оплатой услуг.

3.11. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежного документа путем удержания из заработной платы (при наличии соответствующего соглашения между Управляющей организацией и организацией – работодателем Собственника или Нанимателя), либо путем внесения наличных денежных средств в кассу Управляющей организации или на расчетный счет Управляющей организации. Собственник или Наниматель получают платежный документ самостоятельно в соответствующем помещении Управляющей организации.

3.12. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя плату за пользование жилым помещением (плата за наем), плату за содержание

жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

3.13. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования включает в себя плату за наем жилого помещения, плату за коммунальные услуги.

3.14. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, взнос на капитальный ремонт, плату за коммунальные услуги.

3.15. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

3.16. При предоставлении в расчетном периоде коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период уменьшается вплоть до полного освобождения Собственников и Нанимателей от оплаты такой услуги в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

3.17. В случаях оказания услуг по содержанию многоквартирного дома и (или) выполнения работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений снижается в порядке, утверждаемом Правительством РФ. Не допускается изменение 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. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание жилого помещения. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.18. Управляющая организация обязана распорядиться поступившими от Собственников и Нанимателей денежными средствами следующим образом:

- оставлять в своем распоряжении плату за оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- перечислять денежные средства на специальный банковский счет по формированию фонда капитального ремонта многоквартирного дома;
- производить расчеты с ресурсоснабжающими организациями и иными организациями за выполненные ими работы и (или) оказанные услуги;
- осуществлять иные платежи, связанные с исполнением настоящего договора.

4. ПЕРЕЧЕНЬ, ПАРАМЕТРЫ И РЕЖИМ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

4.1. Холодное водоснабжение: бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года. Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства РФ о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании. Отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства РФ о техническом регулировании не допускается. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора в многоквартирном доме - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см).

Отклонение давления не допускается. Давление измеряется в точке водоразбора в часы утреннего максимума (с 7.00 до 9.00) или вечернего максимума (с 19.00 до 22.00).

4.2. Горячее водоснабжение: бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года. Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства РФ о техническом регулировании. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства РФ о техническом регулировании. Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства РФ о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5 °С; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3 °С. Перед определением температуры горячей воды в точке водоразбора производится слив воды в течение не более 3 минут. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании. Отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства РФ о техническом регулировании не допускается. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см). Отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается. Давление измеряется в точке водоразбора в часы утреннего максимума (с 7.00 до 9.00) или вечернего максимума (с 19.00 до 22.00).

4.3. Водоотведение: бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года. Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии).

4.4. Электроснабжение: бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года. Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии 1 источника питания. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства РФ о техническом регулировании. Отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства РФ о техническом регулировании не допускается. Перерыв в предоставлении коммунальной услуги электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение сетей и оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

4.5. Отопление: бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода. Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °С до указанной нормативной температуры; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °С до +12 °С; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °С до +10 °С. Обеспечение нормативной температуры воздуха: в жилых помещениях - не ниже +18 °С (в угловых комнатах - +20 °С), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) -31 °С и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20 °С (в угловых комнатах - +22 °С); в других помещениях в соответствии с требованиями законодательства РФ о техническом регулировании. Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °С; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °С; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается. Параметры температуры обеспечиваются только в отопительный период. Измерение температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в комнате (при наличии нескольких комнат - в наибольшей по площади жилой комнате), в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены и обогревающего элемента на 0,5 м и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1 м. При этом измерительные приборы должны соответствовать требованиям стандартов. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем. Отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается. Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной, принятой при проектировании системы отопления, при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений. Отопительный период начинается и заканчивается в сроки, установленные органом местного самоуправления городского поселения «Город Краснокаменск». Отопительный период должен начинаться не позднее и заканчиваться не ранее дня, следующего за днем окончания 5-дневного периода, в течение которого соответственно среднесуточная температура наружного воздуха ниже 8 °С или среднесуточная температура наружного воздуха выше 8 °С.

4.6. Обращение с твердыми коммунальными отходами: обеспечение своевременного вывоза твердых коммунальных отходов из мест накопления: в холодное время года (при среднесуточной температуре +5 °С и ниже) не реже одного раза в трое суток, в теплое время (при среднесуточной температуре свыше +5 °С) не реже 1 раза в сутки (ежедневный вывоз) допустимое отклонение сроков: не более 72 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 48 часов одновременно - при среднесуточной температуре воздуха +5 °С и ниже; не более 24 часов одновременно - при среднесуточной температуре воздуха свыше +5 °С.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. При несоблюдении условий настоящего договора, виновная Сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

5.3. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за не своевременной оплаты за содержание общего имущества в многоквартирном доме.

5.4. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника или Нанимателя лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, Управляющая организация после соответствующей проверки и составления акта вправе произвести расчет по количеству проживающих.

5.6. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

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

- неудовлетворительного технического состояния общего имущества, возникшего до заключения настоящего договора;

- противоправных действий (бездействий) Собственников, лиц, проживающих в помещениях собственников и третьих лиц;

- использования общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- необеспечения Собственниками или Нанимателя своих обязательств, установленных настоящим договором;

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.)

- в случае пожара, возникшего в помещении по вине Собственника или Нанимателя либо третьих лиц, причинивших вред общему имуществу многоквартирного дома.

5.8. Управляющая организация не несет ответственность по обязательствам Собственников, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также платы за коммунальные услуги.

5.9. Управляющая организация несет ответственность за качество и объем оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах средств, уплаченных Собственниками или Нанимателями на эти цели на дату исполнения обязательств.

5.10. Собственники или Наниматели не должны производить самостоятельно отключение общедомовых инженерных сетей и оборудования.

6. ДЕЙСТВИЕ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Ни одна из Сторон не несет ответственность перед другой Стороной за задержку или невыполнение обязательств, обусловленных обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими помимо воли и желания Сторон, которые нельзя было предвидеть или избежать.

7. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ И СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания Управляющей организацией и действует в течение 5 (пяти) лет. Управляющая организация приступает к выполнению настоящего договора с «___» _____ 20__ года.

7.2. Оплата Собственником текущего платежа за жилищно-коммунальные услуги по платежному документу является действием о подписании настоящего договора.

7.3. При отсутствии не менее чем за 30 (тридцать) дней до окончания срока действия настоящего договора заявления от одной из Сторон о прекращении договора договор считается продленным на тот же срок и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

8. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и дополнения в настоящий договор утверждаются на общих собраниях Собственников и оформляются дополнительным письменным соглашением к настоящему договору.

8.2. Договор прекращает свое действие:

- по соглашению Сторон настоящего договора;
- по решению Собственников, если решение Собственников о прекращении настоящего договора было принято более 50-ти процентов голосов от общего количества голосов Собственников в многоквартирном доме;
- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица;
- по другим обстоятельствам, предусмотренным действующим законодательством РФ.

8.3. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Управляющей организации допускается при существенном нарушении условий договора со стороны Собственников. При этом существенным признается нарушение Собственниками обязанностей по оплате Управляющей организации выполненных работ и оказанных услуг, если такая неоплата составляет сумму в размере, превышающем стоимость соответствующих работ и услуг за 3 (три) расчетных периода (расчетных месяца), а Управляющая организация предприняла все возможные действия к взысканию такой задолженности.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. При несоблюдении условий настоящего договора, виновная Сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Все споры или разногласия по договору разрешаются путем переговоров. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в судебном порядке.

9.3. Все возникшие претензии по реализации настоящего договора должны быть рассмотрены Сторонами в течение 30 дней с момента получения претензии (кроме аварийных случаев).

10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. При установлении стоимости оказываемых Управляющей организацией услуг решением общего собрания Собственников без учета предложения Управляющей организации – Управляющая организация не несет ответственности за невыполнение в полном объеме работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, включенных в соответствующий перечень (Приложение №2 к настоящему договору).

10.2. Настоящий договор и все приложения к нему составлены в 2-х (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.

10.3. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Приложение №1. Общая характеристика многоквартирного дома и придомовой территории.
- Приложение №2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

УМП «ЖКУ»
ИНН/КПП 7530007886/753001001
р/с 40602810274000032087
кор/с 30101810500000000637
БИК 047601637
ПАО «Сбербанк России»
Читинское отделение №8600
Юридический адрес: 674673, РФ,
Забайкальский край, г. Краснокаменск,
Проспект Ветеранов, 9
Почтовый адрес: 674673, РФ,
Забайкальский край, г. Краснокаменск,
ГОС-3, а/я 105

Собственники

Тел. 8(30245)45880, 63136, факс: 8(30245)45090
эл. почта: gku-krasnokamensk@mail.ru

Директор УМП «ЖКУ»

_____ С.В.Савинцев

Приложение №1

к Договору №__ управления многоквартирным домом
от «__»_____ 2017 года

Общая характеристика многоквартирного дома и придомовой территории

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1	Адрес многоквартирного дома	
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3	Серия, тип постройки	
4	Год постройки	
5	Степень износа по данным государственного технического учета	
6	Степень фактического износа	
7	Год последнего капитального ремонта	
8	Количество этажей	
9	Наличие подвала	
10	Количество квартир	
11	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	
12	Строительный объем	куб. м
13	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, коридорами и лестничными клетками	кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	кв. м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	кв. м
14	Количество лестниц	шт.
15	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	кв. м
16	Уборочная площадь общих коридоров	кв. м
17	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	кв. м
18	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	кв. м
19	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент		
2	Наружные и внутренние капитальные стены		
3	Перекрытия: - чердачные - междуэтажные - подвальные		
4	Крыша		
5	Полы		
6	Проемы: - окна - двери		
7	Отделка: - внутренняя - наружная		
8	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: - мусоропровод - лифт - вентиляция		
9	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: - электроснабжение - холодное водоснабжение - горячее водоснабжение - водоотведение - отопление		
10	Крыльца		
11	Другое		

Управляющая организация

Собственники

Директор УМП «ЖКУ»

_____ С.В.Савинцев

Приложение №2

к Договору №___ управления многоквартирным домом
от « ___ » _____ 2017 года

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;

проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;

при выявлении нарушений - детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;

проверка состояния гидроизоляции фундаментов. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;

2. Работы, выполняемые в многоквартирном доме с подвалом:

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

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

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

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома:

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

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

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

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

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

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;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

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

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

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;

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

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирного дома:

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 температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

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

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

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

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

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома:

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

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

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

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирного дома:

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 входов в подъезды;

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках, относящихся к общедомовому имуществу;

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

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

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

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных

свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

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

проверка состояния основания, поверхностного слоя;

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

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

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

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

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

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирного дома:

проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;

при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;

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

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

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы вентиляции многоквартирного дома:

техническое обслуживание системы вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов системы;

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

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

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

14. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме:

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

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

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

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

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

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

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

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

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

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

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования оборудования в многоквартирном доме:

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

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, систем автоматической пожарной сигнализации, лифтов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

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

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

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

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

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

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

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

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

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

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

мытьё окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, прямков и др.);

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

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

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

сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

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

очистка придомовой территории от наледи и льда;

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

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

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

подметание и уборка придомовой территории;

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

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

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

21. Работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов:

организация и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок;

организация сбора отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.

22. 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.

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

24. Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.

25. Работы и услуги, предусмотренные разделами I и II настоящего Приложения, которые могут повлиять на обеспечение условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома, выполняются с учетом обеспечения такого доступа.

26. Работы и услуги, указанные в настоящем Приложении, выполняются при наличии предусмотренного проектом многоквартирного дома соответствующего оборудования, коммуникаций и конструктивных элементов, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

Управляющая организация

Директор УМП «ЖКУ»

_____ С.В.Савинцев

Собственники
