Договор на управление

г. Воронеж « ____ » _____ 20__ г.

_____,

собственник **кв. №** _____ в доме **№** _____по ул. _____г. Воронеж, площадью _____ кв.м., с одной стороны, именуемый в дальнейшем ***«Собственник»*** и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «СтройТехника» в лице директора Кучерова Сергея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем ***«Управляющая компания»***, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Собственник поручает, а Управляющая компания обязуется:

- организовать оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, установленных в перечне услуг (приложение №1 к настоящему договору).
- организовать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в данном доме и лицам, пользующимся помещениями в этом доме (состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется степенью благоустройства многоквартирного дома, под которой понимается наличие в многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять потребителю следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление).
- осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

1.2. Собственник обязуется принимать и оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Стороны определили состав общего имущества многоквартирного дома:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование

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

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

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

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

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая электрощитовые, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, детские площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Если в данном многоквартирном доме согласно проекту установлены батареи отопления конвекторного типа, в конструктивный состав которых входят перемычки, то при замене собственником в принадлежащем ему помещении, проектной батареи на иной тип батареи, в состав которой перемычка не входит, собственник обязан установить перед батареей перемычку; при этом перемычка входит в состав личного имущества собственника помещения.

1.4. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая компания обязана:

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

2.1.2. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

2.1.3. Обеспечивать содержание общего имущества многоквартирного дома, с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния в соответствии с перечнем работ и услуг (приложение № 1 к настоящему договору). Осуществлять в объемах фактического финансирования текущий ремонт общего имущества согласно Перечню работ и услуг (Приложение № 1).

2.1.4. Организовывать заключение договоров о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

2.1.5. Организовывать обеспечение потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления в соответствии с действующим законодательством.

2.1.6. Обеспечивать аварийно-техническое обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, вести журнал учета заявлений граждан.

2.1.7. Своевременно информировать Собственника об изменении режима предоставления коммунальных услуг, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого Собственника месте (досках объявлений в подъездах, на официальном сайте управляющей компании и т.п.).

2.1.8. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

2.1.9. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ.

2.1.10. Организовывать начисление и сбор платежей за жилищно-коммунальные и прочие услуги.

2.1.11. Осуществлять контроль за соблюдением ***«Собственником»*** своих обязательств по содержанию и использованию общего имущества в многоквартирном доме и платежам;

2.1.12. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений, жалоб собственников помещений в сроки, предусмотренные законодательством.

2.1.13. Обеспечить собственника информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы, режиме работы управляющей компании путем размещения объявлений (доски объявлений в подъездах многоквартирного дома, на официальном сайте управляющей компании). Режим работы Управляющей компании, адрес: 394088, г. Воронеж ул. Антонова-Овсеенко, 31А с 9 час. 00 мин. до 18 час. 00 мин. (понедельник-четверг), пятница с 9 час. 00 мин. до 17 час. 00 мин., перерыв с 13-00 час. до 14-00 час., выходные суббота и воскресенье. Телефон круглосуточной аварийно-диспетчерской службы: 247-78-80, 235-11-70.

2.1.14. При обращении Собственника провести обследование дома и по решению общего собрания вносить предложения об оплате расходов на капитальный и текущий ремонты многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального (текущего ремонта, не предусмотренного нормативами) и организации их исполнения.

2.1.15. Предоставлять один раз в год, не позже первого квартала текущего года, отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путем опубликования на официальном сайте управляющей компании www.ук-стройтехника.рф.

2.2. Управляющая компания имеет право:

2.2.1. Исполнять свои обязательства самостоятельно или с привлечением сторонних Исполнителей, имеющих необходимое оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.

2.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2.3. С учетом собранных финансовых средств самостоятельно корректировать план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (при этом приоритетными являются аварийно-восстановительные работы).

2.2.4. Принимать участие в Общих собраниях Собственников.

2.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.6. Требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по вине потребителя и (или) членов его семьи, в случае невыполнения потребителем обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных установленных действующим жилищным законодательством РФ.

2.2.7. В заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.
2.2.8. Предъявлять требования Собственнику по своевременному внесению платы за потребленные жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней). Производить взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги и требовать возмещения ущерба, причиненного виновными действиями Собственника Управляющей компании дома в связи с нарушением договорных обязательств.
2.2.9. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, ремонтом многоквартирного дома, представлять интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.
2.3. Собственник обязан:
2.3.1. Своевременно и в установленном порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги.
2.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.
2.3.3.Бережно относиться к Общему имуществу, Объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.
2.3.4. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, иные, установленные законодательством Правила, в том числе соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.
2.3.5. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности, согласовывать с Управляющей компанией возможность их установки в Помещении.
2.3.6. В обязательном порядке уведомлять Управляющую компанию, и в установленном порядке согласовывать все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания, перепланировку и переустройство жилого помещения. В случае несоблюдения данного требования Управляющая кампания не несет ответственности за причиненный ущерб Собственнику или третьим лицам. Возмещение убытков производится за счет Собственника.
2.3.7. Не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, эвакуационные пути и помещения общего пользования.
2.3.8. Немедленно сообщать Управляющей компании обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве выполнения работ по настоящему договору. В необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.
2.3.9. Предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в жилое помещение Собственника, в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ.
2.3.10. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей компании и в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению.
2.3.11. В целях учета коммунальных ресурсов, подаваемых потребителю, использовать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений, и ежемесячно предоставлять Управляющей компании сведения о показаниях всех индивидуальных приборов учета, установленных в принадлежащем помещении.
2.3.12. Допускать в заранее согласованное с Управляющей компанией время в занимаемое жилое помещение работников и представителей Управляющей компании (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 Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время.
2.3.13. В заранее согласованное с Управляющей компанией время (не чаще 1 раза в 3 месяца) обеспечить допуск для снятия показаний индивидуальных приборов учета.
2.3.14. Своевременно представлять Управляющей кампании сведения:
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих,
- о смене собственника с приложением подтверждающих документов о смене собственника.
2.3.15. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги. В случае невнесения в установленный срок платы за коммунальные услуги потребитель уплачивает исполнителю пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает потребителя от внесения платы за коммунальные услуги. Участвовать в расходах на содержание Общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы за Содержание и ремонт жилого помещения.
2.3.16. Подписывая настоящий договор, собственник дает, свое согласие оператору персональных данных - Управляющей Компании на обработку как общедоступных персональных данных в период действия настоящего Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, передачу, уточнение (обновление, изменение), использование моих персональных данных: фамилия, имя, отчество: номер лицевого счета, адрес, сведения об оплате и задолженности за жилищно-коммунальные услуги, оказываемые в рамках данного Договора и других данных, с целью использования оператором моих персональных данных для исполнения настоящего Договора. С момента подписания настоящего договора согласие Собственника считается данным в соответствии требованиями Федерального закона «О персональных данных».
2.3.17. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.
2.4. Собственник вправе:
2.4.1. Требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
2.4.2. Контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по Договору управления в соответствии с действующим законодательством путем:
- получения от ответственных лиц информации об оказанных услугах и выполненных работах в установленные законодательством сроки;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- требования от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и недостатков;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.
- требования от Управляющей компании ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.
2.4.3. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения Договора.
2.4.4. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных невыполнением или недобросовестным выполнением Управляющей компанией своих обязанностей по Договору.
2.4.5. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.
2.5. Собственник не вправе:
2.5.1. Производить переоборудование инженерных сетей и нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.
2.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети (максимально допустимая мощность включенных приборов не должна превышать в квартире, не оборудованной электроплитой - 5кВт\час., оборудованной электроплитой - 8кВт\час), дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.
2.5.3. Использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из системы отопления на бытовые нужды), а также производить слив теплоносителя из системы отопления без письменного разрешения Управляющей кампании.
2.5.4. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.
2.5.5. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (обшедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения.
2.5.6. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.
2.5.7. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3. Цена и порядок расчетов

3.1. Цена Договора определяется как сумма платы за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги.

3.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

плату за содержание и ремонт общего имущества, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту, в том числе техническое обслуживание лифтов, техническое освидетельствование лифтов;

плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, обращение с ТКО.

3.3. Плата за услуги по оказанию работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении №1 к договору.

3.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества составляет:

за 1 квадратный метр 29,98 руб в том числе:

содержание и ремонт жилья – 24,64 руб./ м^2;

техническое обслуживание лифта - 5,06 руб./ м^2;

техническое освидетельствование лифта – 0,28 руб./ м^2.

Расходы на коммунальные ресурсы, потребленные на содержание общего имущества в многоквартирном доме, оплачиваются собственниками помещений исходя из объемов, не превышающих нормативы потребления соответствующего коммунального ресурса и тарифов, утвержденных в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.5. В случае непринятия решения общим собранием собственников размер платы за содержание и ремонт помещения подлежит ежегодной индексации с учетом уровня инфляции. Индексация осуществляется исходя из изменения индекса потребительских цен за предшествующий год, рассчитанного государственными органами статистики Российской Федерации.

3.6. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается в соответствии с утвержденными тарифами для ресурсоснабжаюших организаций, с учетом порядка определения платы за коммунальные услуги, указанном в Жилищном кодексе РФ и соответствующих Постановлениях Правительства РФ.

3.7. Размер платы, указанной в п.3.4., 3.5., 3.6 настоящего Договора, может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления и иным способом, установленным Жилищным Кодексом РФ. Изменение тарифов в период действия договора не требует его переоформления.

3.8. Размер платы за прочие услуги (антенна, домофон и др.) определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными поставщиками оказываемых услуг согласно заключенным договорам. Изменение поставщиками оказываемых услуг тарифов в период действия договора не требует его переоформления.

3.9. Управляющая компания обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

3.10. Расчетным периодом для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается календарный месяц. Собственник обязан произвести оплату не позднее 15-го числа месяца, следующего за текущим расчетным периодом.

3.11. Плата за услуги по настоящему договору вносится на основании единого платежного документа, представляемого Собственнику Управляющей компанией. При этом Собственник самостоятельно оплачивает услуги кредитных и иных организаций, осуществляющих прием платежей за жилищно-коммунальные услуги.

3.12. Не использование Собственником жилого помещения не является основанием невнесения платы за жилищно- коммунальные услуги.

3.13. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.14. В случае необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Стороны определяют необходимый их объем, который оплачивается дополнительно, а также сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг). Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально его доли в праве общей собственности. Оплата производится Собственником на основании выставленного Управляющей компанией счета на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

4. Ответственность сторон

4.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере, установленном действующим законодательством.

4.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

4.3. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 3 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 3 Договора.

4.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.5. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если докажут, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельств.

4.6. Во всем остальном, что не оговорено в настоящем Договоре, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

5. Особые условия

5.1. Все споры, возникшие в процессе исполнения настоящего Договора, разрешаются сторонами путем переговоров сторон. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов, споры разрешаются в судебном порядке.

5.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они составлены в форме дополнительных соглашений и подписаны сторонами.

5.3. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

5.4. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания. Срок действия настоящего Договора 5 (пять) лет. Настоящий договор считается пролонгированным на тот же срок, если ни одна из сторон не заявит о его расторжении за один месяц до окончания срока его действия.

5.5. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, которые хранятся по одному у Управляющей компании и у Собственника.

6. Адреса, телефоны и банковские реквизиты сторон:

«Собственник»	*«Управляющая компания»*
_____	ООО УК «СтройТехника»
_____	Адрес: г. Воронеж, ул. Антонова-Овсеенко 31а
_____	Тел. Факс.: (473) 233-45-87, 247-78-80-круглосуточно, при авариях.
_____	ИНН 3662124331, КПП 366201001, ОГРН 1073667031360
_____	Р/с 40702810100510031863 в Филиале
_____	«Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г.Москва
_____	БИК 044525411, К/с 30101810145250000411
_____	www.ук-стройтехника.рф.
_____(_____)	*Директор* _____ *(Кучеров С.А.)*

В вышеуказанной квартире будет проживать _____ человек.

Приложение № 1
к договору управления от «_____» _____20__.г

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих 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;
при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:
проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, 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 многоквартирных домов:
выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков, повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен;
в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;
выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;
выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;
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 многоквартирных домов:
контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;
выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;
выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:
проверка кровли на отсутствие протечек;
проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;
выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;
проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах, температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;
контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек, водоотводящих устройств, очистка кровли от снега и наледи;
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 восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами, проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель, восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;
проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; при выявлении нарушений - незамедлительное их устранение. Разработка плана восстановительных работ и их проведение.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:
выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях, наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в проступях в домах с железобетонными лестницами;
выявление прогибов и нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам, несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы;
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;
проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:
выявление нарушений отделки фасадов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;
выявление нарушений несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;
контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами, плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств, 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 перегородок в многоквартирных домах:
выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;
проверка звукоизоляции и огнезащиты;
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:
проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

12. 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, входящего в состав общего имущества

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:
техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;
контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;
проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;
устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;
проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;
контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;
сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;
контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:
проверка оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды, незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров;
гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек, очистка теплообменного оборудования;
проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

15. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:
проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т. п.), оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов;
контроль и восстановление элементов внутренней канализации, вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;
переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;
промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе и для удаления накипно-коррозионных отложений.

16. Работы по надлежащему содержанию систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:
испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);
удаление воздуха и промывка централизованных систем теплоснабжения, удаление накипно-коррозионных отложений.

17. Работы по надлежащему содержанию электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:
проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;
проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;
контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:
организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;
организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;
при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:
организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания, аварийного обслуживания и ремонт лифта (лифтов);
обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества

20. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:
сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;
влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, мытье окон;
очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);
проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

21. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом 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 колейности свыше 5 см;
очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома, крыльца и площадки перед входом в подъезд.

22. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:
подметание и уборка придомовой территории, очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;
уборка и выкашивание газонов;
прочистка ливневой канализации.

23. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:
незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;
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.

24. 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.

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

«Управляющая компания» ***«Собственник»***

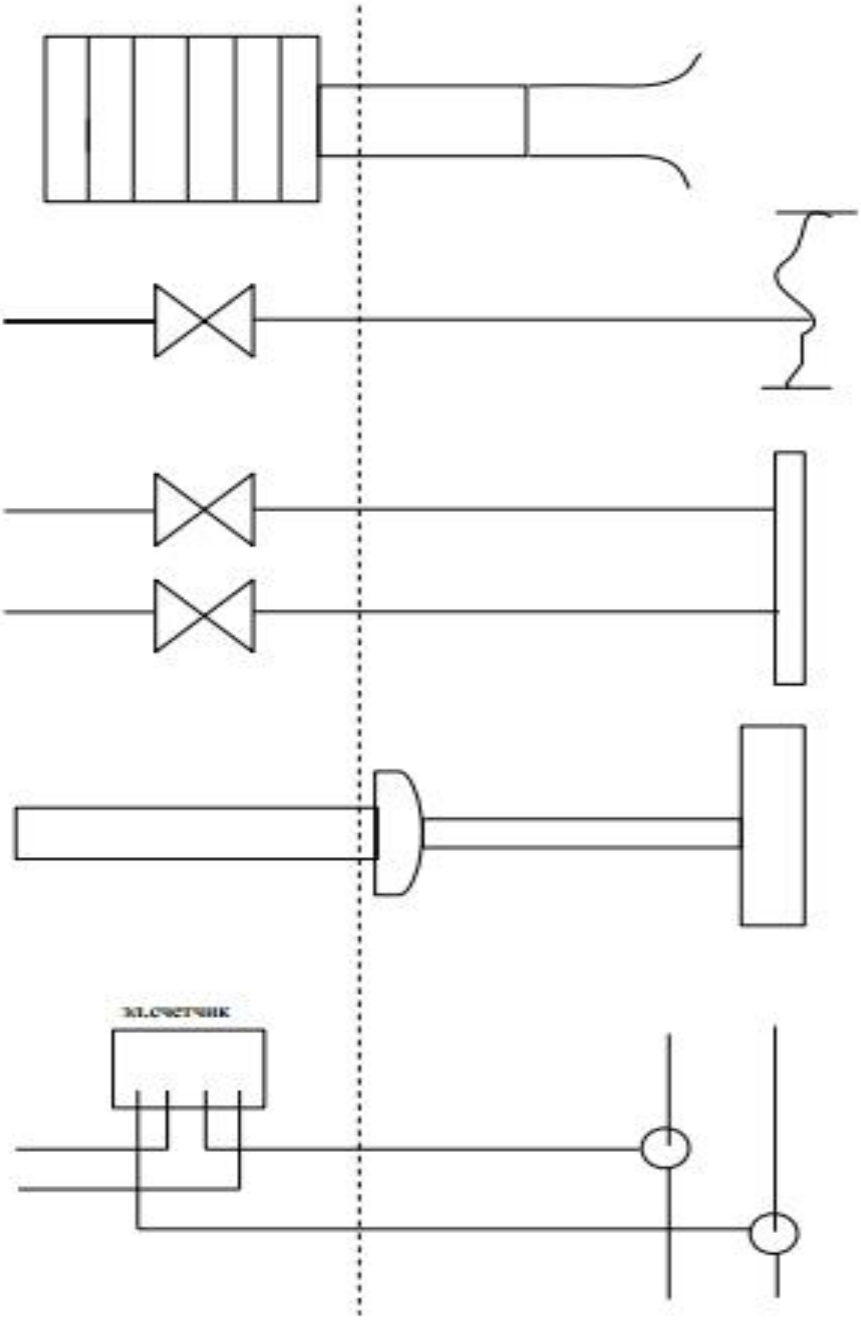
Директор _____ *(Кучеров С.А)* _____ (_____)

Приложение
к договору №_____
от _____

АКТ

по установлению границ обслуживания и ответственности
за техническое состояние водопроводно-канализационных,
тепловых и электрических сетей между «Собственником» и «Управляющим».

«Собственник» «Управляющий» Система



до радиатора отопления

ОТОПЛЕНИЕ

до первого вентиля
в квартире ГВС

до первого вентиля
в квартире ХВС

до первого раструба КНС

эл. сеть

«Собственник»

«Управляющий»
Директор ООО УК
«СтройТехника»

_____ _____ С.А. Кучеров