**ДОГОВОР**

**управления многоквартирным домом**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. Калуга

Собственники помещений многоквартирного дома расположенного по адресу: **г. Калуга улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемые **Собственники** с одной стороны и ООО «УК «Наш Тайфун» в лице Генерального директора Мартыновой Светланы Павловны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая компания**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

* 1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях согласованных с Управляющей организацией, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
  2. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме.
  3. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо (председатель совета дома, члены совета дома), если иное не установлено настоящим Договором.
  4. В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно (до выбора нового уполномоченного лица) могут быть исполнены членом совета дома, а при их отсутствии одним из Собственников в многоквартирном доме.
  5. Управляющая организация ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.
  6. Собственники предоставляют право управляющей организации принимать участие в осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме по договору с региональным оператором, а также предъявлять требования к качеству выполненных работ и оказанных услуг.
  7. Определение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в соответствии с приложением 1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 и ГОСТ 30494-2011 Межгосударственный стандарт «Здания и общественные параметры микроклимата в помещениях» при условии выполнения Собственниками помещений мероприятий по утеплению помещений.

**ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**2.1.** По настоящему договору управления многоквартирным домом **Управляющая компания** по заданию **Собственников** в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту, управлению общего имущества в многоквартирном доме,(далее – многоквартирный дом), обеспечить исполнение коммунальных услуг Собственникам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

**2.2.**  Договор заключен на основании протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**2.3.** Собственники передают с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года, а Управляющая организация принимает в управление по акту приема-передачи (в котором отражается техническое состояние), в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором многоквартирный дом, общей площадью\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.

2.4. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. Стороны согласовали, что если Собственники помещений на общем собрании не установили состав общего имущества, то такой состав имущества определяется согласно действующему законодательству РФ.

### 2.5. минимальный перечень видов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. (устанавливается на весь период действия договора и выполняется без принятия решения собственниками на общем собрании)

| **Перечень работ** | | **Периодичность** | | **Состав работ** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.** | | | | |
| Подметание земельного участка в летний период | | 1 раз в сутки | | Подметание территории, уборка и транспортировка мусора в установленное место. |
| Уборка газонов средней засоренности от листьев, сучьев, мусора | | 1 раз месяц | | Уборка мусора, сучьев и листвы с газонов. Транспортировка мусора в установленное место. Примечание. К газонам средней засоренности относятся газоны, имеющие до 70% засоренности. При засоренности свыше 70% газоны считаются сильно засоренными. |
| Очистка урн | | 1 раз в сутки | | Очистка урн от мусора. Транспортировка мусора в установленное место |
| Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопада | | 2 раза в неделю | | Подметание свежевыпавшего снега. Сдвигание свежевыпавшего снега движком в валы или кучи. |
| Сдвижка и подметание снега при снегопаде | | 1 раз в 6 часов | | Подметание свежевыпавшего снега. Сдвигание свежевыпавшего снега движком в валы или кучи. |
| Очистка территории с усовершенствованным покрытием 2 класса от наледи с обработкой противогололедными реагентами | | 4 раза в месяц | | Посыпка наледи и льда толщиной более 2 см реагентами. Скалывание разрушенной кромки наледи. Сгребание скола в валы или кучи. |
| Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд (в холодный период года) | | 4 раза в месяц | | Сметание свежевыпавшего снега метлой толщиной покрова до 2 см. Отбрасывание снега в сторону лопатой на расстояние до 3 м. |
| Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд (в теплый период года) | | 4 раза в месяц | | Подметание метлой ступеней и площадок перед входом в подъезд. |
| Погрузка мусора на автотранспорт вручную | | 1 раз в месяц | | Погрузка мусора лопатой на автотранспорт при высоте бортов до 0,8 м. |
| Стрижка газонов | | 3 раза в год | | Приготовление газонокосилки к работе. Выкашивание газонов. Сбор и перенос травы на расстояние до 30 м. |
| Уборка газонов от случайного мусора | | 1 раз в 2 дня | | Уборка мусора с газонов, транспортировка мусора в установленное место. |
| Вырезка сухих ветвей и поросли | | 2 раза в год | | Подноска и установка стремянки. Вырезка ветвей. Перенос лестницы во время работы. Сбор срезанных ветвей и складывание их в кучу. |
| **Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.** | | | | |
|  | Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения | | 2 раза в год | Проверка исправности водораз­борных кранов, смесителей, запорной арматуры, санитарно-техни­ческих приборов. Проверка состояния креплений на магистральных водопроводах, раструбов канализационных труб, сифонов. |
|  | Прочистка канализационного лежака | | После получения заявки диспетчером | Снятие крышки ревизии. Устранение засора с помощью троса. Установка крышки ревизии. |
|  | Проверка исправности канализационных вытяжек | | 1 раз в год | Проверка исправности канализационных вытяжек. Прочистка засоренных вентиляционных каналов. Снятие вентиляционной решетки. Удаление засорения в пределах доступности с проверкой каналов. Установка вентиляционной решетки на прежнее место. |
|  | Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах | | После получения заявки диспетчером | Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах. Устранение незначительных неисправностей в системе дымоудаления. |
|  | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции | | 2 раза в год | 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. Выявление неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, выявление дефективных вытяжных решеток и их креплений. Проверка исправности оборудования системы холодоснабжения. Сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха. Контроль состояния металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости). |
|  | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в электротехнических устройствах | | 2 раза в год | Осмотр и проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых распределительных и предохранительных щитов и переходных коробок, силовых установок. Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление. |
|  | Замеры сопротивления изоляции проводов | | 1 раз в три года | Обесточивание электросети. Замер величины волнового сопротивления цепи фаза-нуль и замеры величины сопротивления заземляющего контура с применением мегомметра. |
|  | Проверка заземления оболочки электрокабеля | | 2 раза в год | Проверка заземления оболочки электрокабеля. |
|  | Осмотр системы центрального отопления | | 2 раза в год | Проверка состояния регулирующих кранов и вентилей, задвижек, запорной арматуры расшири­тельных баков на чердаке. Проверка состояния креплений, подвесок и прокладок-подставок для магистрального трубопровода на чердаке, теплоизоляции.  Осмотр внутриквартирных устройств системы центрального отопления. |
|  | Испытание трубопроводов системы центрального отопления | | 1 раз в год | Рабочая проверка системы в целом. Наполнение системы в целом до заданного давления. Осмотр и проверка системы. Снижение давления и устранение дефектов. Опрессовка системы. Спуск воды из системы. Снятие заглушек, манометра и отсоединение пресса. |
|  | Промывка трубопроводов системы центрального отопления | | 1раз в год | Присоединение шланга к трубопроводу. Промывка системы под давлением. Отсоединение шланга от трубопровода. |
|  | Ликвидация воздушных пробок в системе отопления | | По мере необходимости | Открытие вентиля на воздухосборнике, расположенном на чердаке здания. Выпуск воздуха. Закрытие вентиля. |
|  | Ликвидация воздушных пробок в радиаторном блоке | | По мере необходимости | Отвинчивание пробки, выпуск воздуха. Завинчивание пробки. |
|  | Мелкий ремонт изоляции | | По мере необходимости | Очистка трубы от грязи и ржавчины. Нанесение мастичной изоляции на горячую трубу двумя слоями толщиной по 3 см. |
|  | Проведение технических осмотров и мелкий ремонт стен, полов, перекрытий | | 1 раз в год | **Осмотр территории вокруг здания и фундамента:**Осмотр территории вокруг здания с целью предупреждения изменения проектных параметров вертикальной планировки. Проверка технического состояния несущих железобетонных и каменных конструкций для выявления признаков неравномерных осадок фундаментов, коррозии арматуры в несущих конструкциях, условий и состояния кладки 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 и систем водоотвода. Осмотр территории вокруг здания с целью предупреждения изменения проектных параметров вертикальной планировки. Проверка технического состояния несущих железобетонных и каменных конструкций для выявления признаков неравномерных осадок фундаментов, коррозии арматуры в несущих конструкциях, условий и состояния кладки в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами. **Осмотр кирпичных и железобетонных стен, фасадов:** 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, деформации и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков. Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней. Выявление нарушений врубок, перекоса и выпучивания, отклонение от вертикали; перекоса косяков проемов; скалывания несущих элементов; дефектов в креплениях деревянных элементов и стыках деревянных конструкций, участков; элементов пораженных гнилью, дереворазрушающими грибками и жуками-точильщиками, элементов с повышенной влажностью, разрушений обшивки или штукатурки в домах со стенами деревянными рубленными, каркасные и брусчатыми, сборно-щитовыми. Контроль состояния и восстановление металлических закладных деталей в домах со стенами из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков. Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабление связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков. Проверка состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.). Выявление нарушений и эксплуатационных качеств элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках. Контроль состояния отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами. Контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы). В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен. **Осмотр железобетонных перекрытий:** Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний, сопротивления теплопередаче, нарушений гидроизоляции и звукоизоляции, разрушения отделочных слоев. 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 относительно одна 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 оголении арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила. Выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов. Выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями. 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 состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов). При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости). **Осмотр железобетонных покрытий:** Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний, сопротивления теплопередаче, нарушений гидроизоляции и звукоизоляции, разрушения отделочных слоев. 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 относительно одна 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 оголении арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила. Выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов. Выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями. 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 состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов). При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости). **Осмотр внутренней отделки стен:** Выявление нарушений внутренней отделки стен многоквартирного дома. |
|  | Осмотр всех элементов рулонных кровель, водостоков | | 1 раз в год | Общие и внеочередные осмотры, определяющие прочность, водонепроницаемость, теплозащитные характеристики, состояние всех элементов кровли и водостоков. Проверка заземления мачт и другого оборудования, расположенного над крышей. Проверка молниезащитных устройств расположенных на крыше. Выявление деформации и повреждений в кровельных несущих конструкциях, состояния антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, состояния креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, состояния слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках. Проверка состояния гидроизоляционного слоя ковра, защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующую способность дренирующего слоя, а также опирание железобетонных коробов и ваз (с зелеными насаждениями на крыше). Проверка состояния осадочных и температурных швов, водоприемной воронки внутреннего водостока. Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. Проверка оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи. Проверка состояния водоотводящих устройств. Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами. |
|  | Проверка и обслуживание коллективных узлов учета тепловой энергии диаметром 50-250 мм | | В отопительный сезон | Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб на ППР, вычислителе, датчиков давления и температур. Составление акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщиком. Проверка работоспособности запорной арматуры (герметичность перекрытия потока воды) для отключения фильтров. Разбор фильтра. Очистка фильтра от накипи (отложений). При отказе или неисправной работе теплосчетчика — поиск неисправностей, при невозможности устранения на месте — составление акта об отказе теплосчетчика. Снятие неисправных частей (при снятии ППР, замена проставки). Оповещение об отказе теплосчетчика теплоснабжающую организацию. Съем данных с тепловычислителя с помощью переносного компьютера, адаптера (для предоставления в теплоснабжающую организацию). При отказе или неисправной работе теплосчетчика — поиск неисправностей, при невозможности устранения на месте — составление акта об отказе теплосчетчика. Снятие неисправных частей (при снятии ППР, замена проставки). Оповещение об отказе теплосчетчика теплоснабжающую организацию. Обсчет данных, оформление справок, распечатка архивов данных. |
|  | Снятие (демонтаж) прибора учета тепловой энергии, диаметром от 50 до 100 мм | | 1р в 4 года | Визуальный осмотр состояния расходомера (в т.ч. сверка заводского номера), проверка условий эксплуатации преобразователя. 2. Отключение линий связи и заземления преобразователя. 3. Перекрытие задвижек до и после преобразователя, слив воды из участка сети на котором установлен преобразователь. 4. Демонтаж преобразователя на фланцевом соединении с зачисткой участка соединения. 5. Установка технологической катушки, затяжка болтов на фланцевом соединении. 6. Открытие задвижек и оценка качества выполненной работы. 7. Запись в журнал. |
|  | Установка (монтаж) прибора учета тепловой энергии, диаметром от 50 до 100 мм | | 1 раз в 4 года | Визуальный осмотр состояния расходомера (в т.ч. сверка заводского номера), проверка условий эксплуатации преобразователя. 2. Отключение линий связи и заземления преобразователя. 3. Перекрытие задвижек до и после преобразователя, слив воды из участка сети на котором установлен преобразователь. 4. Демонтаж технологической катушки с зачисткой участка соединения. 5. Установка преобразователя на фланцевом соединении, затяжка болтов на фланцевом соединении. 6. Открытие задвижек и оценка качества выполненной работы. 7. Запись в журнал. |
|  | Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий | | 1 раз в год | Простукивание поверхности и отбивка слабодержащейся штукатурки. Насечка поверхности. Смачивание поверхности водой. Оштукатуривание отдельных мест. Смачивание поверхности. Соскабливание краски. Расшивка трещин. Перетирка штукатурки. Очистка поверхности от загрязнений и отстающей краски вручную. Подмазывание выбоин, трещин и расчищенных мест. Шлифование подмазки. Грунтование кистью. Окрашивание кистью. |
|  | Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования | | По мере необходимости | Выемка стекол с очисткой фальцев и снятием штапиков. Нарезка и прирезка стекол. Промазка фальцев стекол или обкладывание проволокой (при установке стекол на эластичных прокладках). Вставка стекол с укреплением их и установкой штапиков. Протирка стекол. |
|  | | | Конструктивные элементы | |
|  | Аварийное обслуживание. | | круглосуточно | Выполнение работ, связанных с ликвидацией аварий и неисправностей внутридомового оборудования и сетей водоотведения, холодного и горячего водоснабжения, центрального отопления и электроснабжения, по заявкам и указаниям руководителей, специалистов и служащих аварийно-ремонтной службы. Содержание техники в исправном состоянии и использование ее по назначению. |
|  | | | 1.1.Фундаменты | |
|  | Устранение повреждений фундаментов | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Устранение повреждений железобетонных фундаментов: Разборка негодной части фундамента или стены. Заготовка и установка двутавровых балок. Подъем и установка блоков с заливкой швов и заделкой стыков. Устройство горизонтальной изоляции рулонными материалами в два слоя. |
|  | Осушение фундаментов | | По мере необходимости | Осушение электрическими насосами: Установка и передвижка насоса с прокладкой шлангов и устройством водостоков. Откачка воды электрическими насосами. |
|  | Ремонт внутридомовых и наружных дренажей | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Открывание и закрывание люков. Очистка труб от нароста и грязи. Очистка дренажных колодцев от грязи |
|  | Восстановление (ремонт) освещения и вентиляции подвала | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Замена неисправных участков электрической сети (скрытая проводка): Снятие проводок с отсоединением жил. Демонтаж конструкций, изоляторов. Заготовка провода или кабеля. Прокладка. Соединение жил. Прозвонка. Замена неисправных участков сети электрической сети (открытая проводка): Снятие проводок с отсоединением жил. Демонтаж конструкций, изоляторов. Заготовка провода или кабеля. Прокладка. Соединение жил. Прозвонка. Замена ламп: Снятие перегоревшей лампы. Установка новой лампы. Проверка работы. Замена выключателей: Снятие выключателей с отсоединением их от проводов. Установка новых выключателей с подсоединением проводов. Проверка работы выключателей. Замена патронов: Отсоединение жил проводов от зажимов в патроне. Присоединение проводов к зажимам нового патрона. Опробование работы патрона. |
|  | восстановление (ремонт) решеток на продухах фундамента | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Снятие существующей решетки. Установка новой решетки с заделкой раствором. |
|  | Восстановление (ремонт) приямков | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Разборка поврежденного места кладки. Заделка разобранных мест с перевязкой новой кладки со старой. |
|  | Восстановление (ремонт) отмостки | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Разломка и обрубка краев отмостки на поврежденных площадях. Очистка основания. Смазка битумом краев покрытий и оснований. Кладка, разравнивание и уплотнение асфальтобетонной смеси валиком. Уборка отходов. Погрузка старого асфальта и отходов на самосвал вручную. |
|  | Восстановление (ремонт) гидроизоляции | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Модернизация обмазочной гидроизоляции фундаментов с применением цементно-песчаного состава проникающего действия "Эволит-Гидро" толщиной 2 мм: Устройство шурфов (разработка грунта вручную, обратная засыпка грунта с трамбованием ручными трамбовками). Очистка поверхности от отделочных слоев вручную. Обеспыливание и промывка борозд водой. Увлажнение поверхности, приготовление состава. Восстановление разрушенной части бетона. Затирка поверхности вручную. |
|  | Восстановление (ремонт) вводов инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Очистка поверхности от загрязнений. Обезжиривание поверхности. Герметизация ввода паклей пропитанной раствором с уплотнением. Гидроизоляция уплотнения. |
|  | Утепление потолка подвала и пола чердака | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Подготовка изолируемой поверхности. Установка анкеров в перекрытия со сверлением отверстий. Распиловка плит Установка утеплителя и металлической сетки с креплением к анкерам гайками и шайбами. Оштукатуривание по сетке поверхности перекрытия. |
|  | | | Кирпичные, каменные и железобетонные стены | |
|  | Устранение повреждений стен, в том числе в подвалах и чердаках | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Заделка отверстий в бетонных и железобетонных стенах и перегородках: Расчистка и промывка отверстий водой. Устройство и разборка опалубки. Установка дополнительной арматуры. Приготовление бетонной смеси и раствора на месте. Заделка отверстий с затиркой поверхности. |
|  | Восстановление теплозащиты стен | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Наружная теплоизоляция зданий с тонкой штукатуркой по утеплителю: Осмотр и подготовка основания (механическая очистка строительного основания от остатков раствора; заделка локальных повреждений и трещин, выравнивание отдельных мест известково-цементным раствором) огрунтовка основания проникающей грунтовкой для устранения неплотности поверхности стен. Монтаж утеплителя (с перевязкой) на клеевой состав с его приготовлением. Механическое закрепление утеплителя фасадными пластмассовыми дюбелями "тарельчатого типа" с металлическим стержнем. Уплотнение примыканий изоляционных плит к деревянным, металлическим и другим конструкциям на фасаде с помощью монтажной пены. Установка дополнительных защитных элементов на внешние углы здания, а также усиление ребер дверных и оконных откосов перфорированными алюминиевыми или стальными (из оцинкованной стали) уголками (профилями). Устройство армированного (базового) слоя на клеевом минеральном составе (нанесение клеевого состава, армирование сеткой из стекловолокна и грунтование). Нанесение защитно-декоративного слоя (фасадной штукатурки). |
|  | Создание, восстановление или модернизация гидроизоляции стен | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Обмазочная гидроизоляция бетонных, железобетонных и кирпичных поверхностей цементно-песчаным составом проникающего действия "Эволит-Гидро" Разметка мест, сверление отверстий. Очистка от пыли и шлама. Промывка отверстий водой, увлажнение. Приготовление гидроизоляционного состава. Инъецирование и уплотнение отверстий. Окончательное заполнение отверстий гидроизоляционным раствором. Оштукатуривание поверхностей цоколя из камня или бетона цементно-известковым или цементным раствором |
|  | Восстановление несущей способности стен | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей |  |
|  | Восстановление или модернизация звукоизоляции стен и перегородок | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей |  |
|  | Герметизация, теплоизоляция межпанельных и иных швов | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Расчистка швов (стыков). Конопатка смоляной прядью. Заделка швов (стыков) цементным раствором. |
|  | Ремонт и восстановление герметизации стеновых панелей пенополистиролом | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Расчистка лицевых кромок стыков от старой краски, герметика, пыли и других видов загрязнения. Вскрытие стыков с удалением пришедшего в негодность заполнителя. Укладка термоизоляционных вкладышей. |
|  | Устранение причин и последствий коррозионного повреждения закладных деталей и арматуры | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Восстановление поверхности строительных конструкций цементно-песчаным составом проникающего действия "Эволит-Гидро" |
|  | | | Балконы, козырьки, лоджии и эркеры | |
|  | Ремонт плит балконов, лоджий и эркеров | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Вырубка поврежденных мест вручную. Удаление поврежденной арматуры с перерубкой. Смачивание поверхности. Устройство и разработка опалубки. Укладка бетонной смеси с разравниванием. Оштукатуривание отремонтированной поверхности снизу. Устройство цементного пола с железнением. |
|  | Восстановление козырьков | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | пробивка отверстий в стенах с установкой деревянных пробок. Устройство козырьков с опалубкой на металлических кронштейнах. Покрытие зонтов кровельной сталью. Обделка примыканий к каменным стенам. |
|  | Восстановление (ремонт), модернизация гидроизоляции балконов, лоджий, козырьков и эркеров | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Восстановление (ремонт) вручную гидроизоляции балконов, лоджий. восстановление (ремонт) гидроизоляции балконов, лоджий с помощью перфоратора, Ремонт гидроизоляции козырьков, Модернизация гидроизоляции балконов, лоджий, эркеров с применением цементно-песчаного состава проникающего действия "Эволит-Гидро", Модернизация гидроизоляции козырьков. |
|  | | | Перекрытия | |
|  | Устранение повреждений перекрытий | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Заделка борозд в бетонных перекрытиях: Расчистка борозды. Приготовление бетонной смеси вручную. Заделка борозды бетоном. Затирка поверхности. |
|  | | | Полы | |
|  | Устранение повреждений полов в местах общего пользования многоквартирного дома | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Заделка выбоин в цементных полах. Восстановление защитноотделочного покрытия пола. Ремонт полов. |
| Перегородки | | | | |
|  | Устранение повреждений перегородок, ликвидация излишнего наклона или выпучивания перегородок | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей |  |
|  | | | Крыши и кровли | |
|  | Постановка заплат на покрытия из мягкой кровли | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Снятие старой части покрытия. Расчистка основания. Вырезка заплаты (до 1 м2). Укладка заплаты на мастике с предварительным разогреванием. |
|  | Смена мягкой кровли в два слоя отдельными местами | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Снятие старого покрытия. Расчистка основания. Укладка нового покрытия (в 2 слоя) на мастике с предварительным разогреванием ее. |
|  | Покрытие старых рулонных кровель готовым составом | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Очистка кровли от песка и пыли. Разогревание готового состава. Покрытие кровли горячим составом. Посыпка поверхности покрытия песком. Втапливание посыпки ручным катком. |
|  | Оконные и дверные проемы | | | |
|  | Смена пружины | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Снятие старого прибора. Установка нового прибора. |
|  | Смена ручки дверной | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Снятие старого прибора. Установка нового прибора. |
|  | Простая масляная окраска дверей | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Очистка от загрязнения. Расчистка отстающей краски. Расшивка трещин и щелей. Проолифка расчищенных мест и выбоин. Подмазка и шлифовка трещин и выбоин. Огрунтовка прошпаклеванных и помазанных мест. Окраска. |
|  | Внутридомовое инженерное оборудование и технические устройства | | | |
|  | Система теплоснабжения | | | |
|  | Смена отдельных участков трубопроводов из стальных водогазопроводных неоцинкованных труб на резьбе | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Снятие средств крепления, отсоединение поврежденного участка, установка нового участка трубопровода с предварительной отрезкой труб и нарезкой резьбы вручную, установка средств крепления. |
|  | Смена отдельных участков трубопроводов из стальных электросварных труб | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Снятие средств крепления, отсоединение или вырезка поврежденного участка трубопровода. Отрезка нового участка трубопровода, установка трубопровода на место с постановкой средств крепления. |
|  | Восстановление теплоизоляции систем теплоснабжения | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Обертывание труб и приборов матами из крафт-бумаги и стекловаты. Крепление металлической сетки на трубопроводе. Обмазка трубопровода асбоцементным раствором. Масляная окраска трубопровода. |
|  | Ремонт неисправных приборов учета и регулирования | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Снятие показаний прибора учета, предварительный анализ результатов с выявлением ошибок и причин их возникновения. Проверка целостности пломб, контактов заземления, чистка фильтров, при необходимости их замена, доливка масла в гильзы. Смена неисправных датчиков давления и температуры, первичного преобразователя расхода. Установка отремонтированного прибора с опломбированием. Составление акта о выполнении работ и отметка в паспорте прибора. |
|  | Замена прибора учета | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Демонтаж штуцеров-придерживателей и отсоединение неисправного прибора учета. Установка нового прибора с опломбированием. Установка контрольно-измерительных приборов. Составление акта о выполнении работ и отметка в паспорте прибора. |
|  | Ремонт элеваторного узла | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Осмотр и очистка деталей, замена прокладок, неисправных регуляторов (расхода, перепада давления), прочистка и ремонт фильтров тонкой очистки. Устранение выявленных дефектов. Частичная замена отдельных участков труб и арматуры, сопел элеватора. Очистка трубопровода от масляных отложений. |
|  | Замена элеватора | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Снятие элеватора с отсоединением от трубопровода. Установка нового элеватора, центрирование фланцевых стыков с постановкой готовых прокладок. Соединение фланцев с затяжкой болтов. |
|  | Ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Снятие насоса с отсоединением от трубопровода и очисткой мест соединения. Разборка насоса - снятие всасывающего патрубка, снятие рабочего колеса с вала, разборка сальника, снятие корпуса, снятие муфты, извлечение вала. Промывка и чистка деталей. Замена изношенных деталей. Сборка, установка и присоединение насоса. Опробование насоса.  Снятие и установка бывшего в эксплуатации ручного насоса с его разборкой, прочисткой и сборкой, а также разборкой, прочисткой и сборкой отводной линии.  Отсоединение задвижки от трубопровода, снятие задвижки. Очистка мест соединения. Установка новой задвижки с постановкой прокладок и болтов. Проверка правильности установки гидравлическим испытанием.  Отсоединение от трубопровода. Снятие прибора с места. Полная разборка прибора. Осмотр и очистка всех частей и отдельных деталей прибора. Проверка комплектности. Сборка прибора с набивкой сальников. Проверка взаимодействия частей в собранном приборе. Припасовка дисков с изготовлением прокладок. Установка на место прибора. Проверка правильности установки.  Снятие вентиля. Подготовка вентиля к установке. Установка нового вентиля на место с закреплением.  Вырезка участка трубопровода. Заготовка сгона с нарезкой резьбы. Установка крана. Сборка сгона. |
|  | Модернизация системы отопления и горячего водоснабжения | | По решению собственников. На основании дефектных ведомостей | Перекрытие участка сети и радиатора, на котором устанавливается вентиль. Установка вентиля и балансировка системы отопления.  Отключение системы отопления и горячего водоснабжения. Перекрытие участка сети, на котором устанавливается счетчик и слив воды. Установка преобразователя расхода, преобразователя давления, термопреобразователя и тепловычислителя с монтажом линий связи в коробах. |
|  | Системы холодного и горячего водоснабжения | | | |
|  | Ремонт, замена внутридомовых сетей водоснабжения | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Снятие средств крепления. Отсоединение или вырезка поврежденного участка трубопровода. Подготовка нового участка трубопровода. Прокладка трубопровода из стальных труб с установкой креплений.  Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках  Зачистка места заделки. Установка эластичной накладки с закреплением хомутов на болтах.  Смена сгонов у трубопроводов Разъединение сгона со снятием его на месте. Комплектование нового сгона. Соединение нового сгона.  Уплотнение сгонов Уплотнение сгонов с применением льняной пряди. |
|  | Ремонт, замена, проверка приборов учета воды | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Ремонт приборов учета воды: Установка счетчика воды на верстак. Извлечение из счетчика воды следующих деталей: счетный механизм, кольцо уплотнительное, крышка направляющей, крыльчатка, стакан, фильтр и кольцо пружинное для составления дефектной ведомости и выявления повреждений. Визуальное определение механических повреждений и степени намагничивания магнитов. При обнаружении повреждений, в случае непригодности установка нового счетного механизма. Стакан (направляющая) - визуальное определение повреждений (наличие трещин и сколов). Проверка работы камня часового. Крышка - визуальное определение повреждений (наличие трещин). В случае непригодности стакана (направляющей) и крышки извлечение камня часового и подпятника. Крыльчатка - визуальное определение повреждений (наличие трещин и сколов). Проверка диаметра оси и замер длины оси. Определение степени намагничивания магнитов. Кольцо с крышкой - визуальное определение пригодности кольца. В случае непригодности кольца на новом кольце выбить номер забракованного кольца. Использование годных деталей для сборки счетчиков воды, принятых в ремонт. Промывка всех деталей в моющем растворе. Очистка входного и выходного отверстия корпуса от ржавчины. Очистка магнитов от металлических частиц. Окраска предварительно нагретого корпуса счетчика воды (согласно инструкции) (кроме внутренней поверхности камеры) порошковой краской: синяя - для счетчиков холодной воды, красная - для счетчиков горячей воды. Полная сборка счетчика воды, с заменой забракованных деталей. Гидроиспытания счетчика воды. Испытания счетчика воды на испытательном стенде. Регулировка и поверка. Сдача испытанного счетчика воды госпроверителю и пломбировка.  амена прибора учета воды: Перекрытие вентиля холодной или горячей воды перед прибором учета. Проверка его работоспособности. Отключение стояка горячей и холодной воды, сброс воды в канализацию. Демонтаж вентиля и установка нового при утечке воды через него в закрытом состоянии. Включение стояка холодной и горячей воды. Отсоединение запорно-распределительного крана на трубопроводах холодного и горячего водоснабжения и установка прямого бочонка в запорную арматуру (на фум-ленту). Демонтаж проставки на трубе после вентиля. Установка фильтра для очистки холодной или горячей воды (на фум-ленту). Установка присоединителя в фильтр (на фум-ленту). Установка присоединителя в «гребенку» с гибкими подводками или трубами (на фум-ленту). Отсоединение накидных гаек с медной трубки и ее снятие. Отрезание участка трубы по диаметру счетчика воды для установки прибора. Нарезание резьбы на трубе. Установка медной трубки и прикручивание ее накидными гайками. Демонтаж устаревшего или неисправного прибора учета воды. Присоединение присоединителя счетчика воды через муфту к трубе с новой резьбой. Установка счетчика воды (прикручивание гаек присоединителя на резьбу с двух сторон с прокладкой). Крепление кронштейна. Сверление 4 отверстий в стенке сантехкабины в месте установки кронштейна. Забивание дюбелей. Установка кронштейна. Закрепление хомута кронштейна на участке трубы. Подготовка к гидравлическому испытанию трубопровода. Наружный осмотр трубопровода. Отсоединение накидной гайки гибкой подводки от одного из элементов сантехнического оборудования квартиры (смеситель, бачок унитаза или смеситель на кухне). Присоединение гибкой подводки к гидравлическому ручному прессу. Перекрытие вентиля, находящегося перед счетчиком воды. Наполнение системы водой и подъем давления до заданного значения. Осмотр трубопровода. Отключение гидравлического насоса при обнаружении дефектов, сброс воды в канализацию. Устранение обнаруженных дефектов. Проведение гидравлических испытаний повторно до устранения течи в местах соединений. Отсоединение накидной гайки гибкой подводки от гидравлического пресса. Присоединение накидной гайки гибкой подводки к элементу сантехнического оборудования, от которого она была отсоединена. |
|  | Окраска сетей и устройств горячего водоснабжения | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | краска масляными составами ранее окрашенных металлических оконных переплетов, санитарно-технических приборов и других металлических поверхностей. |
|  | Ремонт оборудования, приборов и арматуры водопроводной сети общего пользования | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Снятие арматуры с отсоединением от трубопровода. Подготовка арматуры к установке. Установка новой арматуры на место с подгонкой и закреплением. |
|  | Система водоотведения | | | |
|  | Смена отдельных участков внутренних чугунных канализационных труб и выпусков | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Снятие средств крепления. Расчеканка раструбов. Разборка негодных труб и фасонных частей. Укладка новых труб с постановкой средств крепления. Зачеканка раструбов. |
|  | Смена отдельных участков трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб высокой плотности | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Снятие средств крепления. Разборка негодных труб и фасонных частей. Укладка новых труб с постановкой средств крепления. |
|  | Подчеканка раструбов канализационных труб | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Расчистка верхнего слоя стыка. Зачеканка раструба асбоцементным раствором. |
|  | Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов | | По мере необходимости, в течение 2ч после поступления заявки, при обеспечении доступа в квартиры по всему стояку | Снятие крышки ревизии. Устранение засора с помощью троса. Установка крышки ревизии. |
|  | Заделка стыков соединений стояков внутренних водостоков | | По мере необходимости, в течение 2ч после поступления заявки | Очистка стыковых соединений от цемента и старого уплотнителя. Уплотнение соединений жгутами или прокладками. Заполнение кольцевого пространства раструба асбоцементным раствором. |
|  | Окраска масляными составами ранее окрашенных поверхностей стальных и чугунных труб | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Окраска масляными составами ранее окрашенных поверхностей трубопроводов. |
|  | Внутридомовое электрооборудование | | | |
|  | Ремонт, замена шкафов вводных и вводно-распределительных устройств | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | тсоединение подводящих кабелей от переключателя. Открепление и снятие переключателя. Установка и закрепление нового переключателя, подсоединение подводящих кабелей.  Отсоединение подводящих шин от выключателя, открепление и снятие выключателя. Установка и закрепление нового выключателя, подсоединение к выключателю подводящих шин.  Отсоединение подводящих проводов, открепление и снятие реле. Установка и закрепление нового реле, подсоединение подводящих проводов.  Отсоединение подводящих проводов, снятие предохранителя. Зачистка контактов зажимов, установка нового предохранителя.  Отсоединение подводящих кабелей. Открепление и снятие рубильника. Установка и закрепление нового рубильника, подсоединение подводящих кабелей.  Чистка изоляторов, проверка и ремонт присоединений шин и проводов, проверка заземляющих болтов и шунтирующих перемычек, измерение сопротивления изоляции обмоток, угла диэлектрических потерь, испытание вводов, электрической прочности изоляции обмоток. Испытание трансформатора.  Замена шкафов и ВРУ: Отсоединение проводов питающей и потребляющей линии. Снятие креплений. Демонтаж шкафа. Установка и закрепление нового шкафа, подключение питающей и потребляющей линий. Проверка работы шкафа. |
|  | Ремонт, замена аппаратуры защиты, контроля и управления общего пользования | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Проверка технического состояния заземляющих электродов, шин и мест их соединения. Замена пораженных коррозией молниеприемников, токоотводов, заземляющих шин, электродов при уменьшении площади их поперечного сечения на 30 %. |
|  | Замена щитков | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Снятие крышки щита и отсоединение проводов питающей и потребляющей линии. Снятие креплений. Снятие щита. Установка и закрепление нового щита, подключение питающей и потребляющей линий. Проверка работы щита. |
|  | Ремонт щитков | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Очистка щитка от грязи и пыли, осмотр щитка. Замена вышедших из строя элементов и опробование работы щитка. |
|  | Ремонт, замена приборов учета и регулирования общего пользования | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Замена общедомового прибора учета электрической энергии: Отсоединение счетчика от сети. Демонтаж старого счетчика. Монтаж нового счетчика. Опробование работы электросчетчика. Опломбирование счетчика.  Ремонт общедомового прибора учета электрической энергии: Осмотр на отсутствие повреждений корпуса, вскрытие прибора, чистка прибора и деталей, проверка и испытание цепей коммутации, замена стекол и других деталей, разборка счетного механизма, промывка, смазка, разборка подпятника, замена камня, закатка шарика и колпачка, перемотка или замена катушек цепи тока и напряжения, регулировка показаний счетчика, обязательная проверка, клеймение и аттестация, замена измерительных трансформаторов и цепей учета. Опробование работы электросчетчика.  Установка коллективного (общедомового) прибора учета электрической энергии: Монтаж нового счетчика. Опробование работы электросчетчика. Опломбирование счетчика. |
|  | Ремонт, замена осветительных установок помещений общего пользования | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Замена выключателя, Замена светильника с лампами накаливания или энергосберегающими лампами, Замена светильника с люминесцентными лампами, Ремонт светильника с лампами накаливания или энергосберегающими лампами, Ремонт светильника с люминесцентными лампами, Замена лампы накаливания на энергосберегательную |
|  | Ремонт штепсельных розеток и выключателей входящих в состав общего имущества | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Разборка розетки или выключателя. Замена подгоревших контактов. Зачистка и смазка всех контактов. Проверка крепежа. Сборка розетки или выключателя. Проверка работы и регулировка. |
|  | Ремонт и установка объектов благоустройства придомовой территории | | | |
|  | Ремонт объектов внешнего благоустройства | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей | Текущий ремонт ограждений газона, Покраска ограждений газона, Ремонт асфальтобетонного покрытия, Ремонт бордюров |
|  | Строительство объектов внешнего благоустройства | | По мере необходимости на основании дефектных ведомостей и решений собственников. | Установка скамьи чугунной со спинкой, Установка качелей-маятника, Установка качелей-балансира Устройство песочницы, Установка металлических ограждений спортивных площадок, |
|  | Прочие работы | | | |
|  | Дератизация чердаков и подвалов с применением гельцина (по договору с организациями СЭС) | | По мере необходимости | Истребление грызунов, являющихся источниками инфекционных заболеваний, путем обработки помещений (чердаков, подвалов, стволов мусоропроводов) с применением отравленных приманок. |
|  | Дератизация чердаков и подвалов с применением готовой приманки | | По мере необходимости | Истребление грызунов, являющихся источниками инфекционных заболеваний, путем обработки помещений (чердаков, подвалов, стволов мусоропроводов) с применением отравленных приманок. |
|  | Удаление аварийных деревьев (по договору со специализированной организацией) | | По мере необходимости, после составления актов органами местного самоуправления или по решению общего собрания собственников | Валка дерева с применением автовышки, вывоз и утилизация. |
|  | Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования | | | |
|  | Подметание и мытье полов во всех помещениях общего пользования, и их влажная уборка | | По тарифу утвержденному органом местного самоуправления | Подметание и влажная уборка полов во всех помещениях общего пользования в многоквартирном доме без лифтов и мусоропровода |
|  | Очистка и помывка фасадов зданий | | По решению собственников и после утверждения рассчитанного для данной услуги тарифа. | Заполнение аппарата песком с просеиванием его вручную. Установка инвентарных щитов в оконные проемы для защиты остекления. Очистка поверхности фасада струей песка. Подъем и спуск шлангов по высоте и перемещение их по ярусам лесов. |
|  | Очистка чердаков и подвалов от строительного мусора | | О мере необходимости | Сгребание мусора в кучи и перенос его на расстояние до 20 м. Спуск мусора по желобу с откидкой его от желоба в сторону (при необходимости). Подметание пола со смачиванием, соскабливанием раствора (при необходимости). |
|  |  | |  |  |

**2.6.** В состав работ по содержанию общего имущества входят работы текущего и капитального ремонта, предусмотренные приложениями № 2, 4, 9 Постановления Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», а также работы, включенные в состав работ по содержанию и ремонту общего имущества Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения.

**2.7.** Работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений.

**2.8**. Управляющая компания производит все работы по содержанию, ремонту, управлению дома в размере средств фактически поступивших на лицевой счет дома.

**2.9.** Порядок и периодичность проведения технических осмотров и регламентные работы, а так же текущий ремонт конструктивных элементов дома- устанавливается в соответствии с действующей нормативной документацией.

Производство капитального ремонта конструктивных элементов дома должно

производиться при достижении физического износа таких элементов 61 процент.

Срок от времени признания необходимости производства капитального ремонта конструктивного элемента до его фактического производства не должен превышать пять лет.

Ответственность за последствия невыполнения капитального ремонта по причинам, не зависящим от Управляющей организации Управляющая организация не несёт.

**2.10.** Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей.

**3.Права и обязанности Управляющей организации**

**3.1. Управляющая организация обязана:**

**3.1.1.** Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору с момента принятия решения Государственной жилищной инспекцией о внесении многоквартирного дома в реестр лицензий.

**3.1.2.** Организовать проведение комплекса мероприятий в многоквартирном доме с целью обеспечения выполнения работ по содержанию и текущему ремонту, капитальному ремонту ( в случае заключения договора и определения финансирования) общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с установленной платой за жилое помещение и коммунальные услуги и условиями настоящего договора.

**3.1.3.** Обеспечивать санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме в размере средств оплачиваемых собственниками.

**3.1.4.** Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственника и Пользователей в том числе при пользовании общим имуществом многоквартирного дома, получении коммунальных услуг (в случае отсутствия прибора учета - в объеме не ниже установленного на территории г. Калуги норматива потребления коммунальных услуг), отвечающих параметрам качества.

**3.1.5**. Требовать, в соответствии с п.4 ст.155 ЖК РФ, от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

**3.1.6**. Требовать платы от Собственника в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

**3.1.7**. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление) для Собственников – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Калуги.

**3.1.8**. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные настоящим Договором.

**3.1.9**.Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящим к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

**3.1.10**. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

**3.1.11**. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

**3.1.12**. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

**3.1.13**. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома

**3.1.14**. Вводить в эксплуатацию индивидуальные (квартирные) приборы учета коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

**3.1.15**. До начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

**3.1.16**. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

**3.1.17**. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

**3.1.18**. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

**3.1.19**. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества в рамках действующего законодательства.

**3.1.20**. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников в Многоквартирном доме без соответствующих решений собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

**3.1.21.** Истребовать у предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) техническую и иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования - восстановить. Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

**3.1.22**. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным собственниками помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему договору; составить Акт выверки произведенных собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по Акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему договору.

**3.1.23.** Вносить предложения Собственнику о сроке начала ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта;

**3.1.24.** Контролировать своевременное внесение Собственником и Пользователями платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

**3.1.25.** Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

**3.1.26.** При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменять размер платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

**3.1.27.** Вести техническую, финансовую и иную необходимую документацию на многоквартирный дом, в том числе ведение и хранение домовых книг, картотеки, выдача справок, выписок из домовых книг, из лицевого счета и т.п.

**3.1.28.** Предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме в сроки предусмотренные законодательством документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;

**3.2. Для формирования условий предоставления коммунальных услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечения их выполнения Управляющая организация:**

**3.2.1.** Заключает договоры с подрядной организацией на осуществление услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

**3.2.2.** Осуществляет технический контроль за состоянием строительных конструкций, безопасной эксплуатацией инженерных систем и устройств.

**3.2.3.** Организует поступление от Собственников платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе путем начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги и направления платежных документов Собственникам с возможным привлечением организации, осуществляющей расчетное обслуживание.

**3.2.4.** Организует работу с Собственниками по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставлению коммунальных услуг.

**3.2.5. Управляющая компания** предоставляет годовой отчёт о проделанной работе домовому комитету или по инициативе собственников общему собранию собственников в сроки предусмотренные законодательством.

**3.2.6. Управляющая компания** согласовывает план текущего ремонта с **домовым комитетом или уполномоченным по дому.**

**3.2.7.** Направляет своего представителя на общие собрания собственников при получении извещения о проведении данного собрания в письменном виде не позднее 10 дней до даты проведения собрания.

**3.3. Управляющая организация имеет право:**

**3.3.1.** Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случаях и порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

**3.3.2.** Производить осмотры технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в помещении Собственника и Пользователей, поставив указанных лиц в известность о дате и времени осмотра.

**3.3.3.** Вносить предложения по улучшению обеспечения граждан коммунальными услугами, расширению перечня коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту;

**3.3.4.** Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

**3.3.5. Управляющая компания** имеет право привлекать членов домового комитета для осуществления работы с собственниками, имеющими задолженности по оплате коммунальных услуг, услуг по содержанию, ремонту и управлению многоквартирного дома.

**3.3.6.**Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников в принадлежащем им многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год.

**3.3.7.** Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или пользователей помещений.

**3.3.8.** Принимать меры по взысканию задолженности с Собственника по оплате за содержание и текущий ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, в порядке, установленном действующим законодательством.

**3.3.9.** Снимать с себя ответственность за нарушение качества предоставления услуг, в случае, если оно произошло по вине Собственника или третьих лиц.

**3.3.10.**В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

**3.3.11.** Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖН, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (капитальному ремонту).

3.3.12. За счет средств содержания осуществить работы направленные на энергосбережение и повышение энергоэффективности здания. В случае если сумма необходимых работ превышает объем средств имеющихся на счету дома, то собственники обязаны оплатить данные виды работ.

3.3.13. В случае если собственником в рамках действующего законодательства РФ самостоятельно не установлены индивидуальные приборы учета, УК имеет право установить данные приборы учета, с выставлением суммы прибора учета и работ по его установке, индивидуально в квитанции за ЖКУ.

3.3.14. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.3.15. В досудебном порядке начислить в квитанции понесенные затраты, за выполненные работы по истребованию задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

**4. Права и обязанности Собственника**

**4.1.Собственник обязан:**

**4.1.1.** Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги сучетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

**4.1.2**. При не использовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

**4.1.3**. Предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие право собственности на помещение или иные основания пользования помещением (квартиру, часть квартиры, комнату и иные помещения).

**4.1.4**. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без согласования с управляющей компанией и обслуживающей организацией

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы,

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час.( при производстве ремонтных работ с 8.00 час. до 20.00 час.),

л) в обязательном порядке информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

**4.1.5**. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

**4.1.6.** Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения (далее не относящееся к Собственнику, зачеркнуть):

о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях) включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взамодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

**4.1.7**. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

**4.1.8**. Немедленно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме**.**

**4.1.9.** Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных действующим законодательством.

**4.1.10.** Обеспечивать сохранность жилого помещения.

**4.1.11.** Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения.

**4.1.12.** Нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, в том числе выполнять текущий ремонт жилого помещения (осмотр и покраска всех трубопроводов внутри квартиры, косметический ремонт 1 раз в 5 лет, замена сантехнического оборудования, смесителей, вентелей, трубы канализационной разводки, ремонт внутриквартирных электрических розеток и выключателей, установка отдельных автоматических выключающих устройств для бытовой техники, ремонт окон внутри квартиры, в том числе полная замена оконных блоков и другие виды работ), а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

**4.1.13.**Немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения квартиры или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них в управляющую организацию.

**4.1.14.**Обязательно присутствовать в квартире в момент опрессовки и запуска системы отопления и сообщать немедленно об обнаруженных неполадках на отопительных приборах. **Не устанавливать каких-либо кранов и вентилей** на приборах отопления без согласования с управляющей организацией.

**4.1.15.** Допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников управляющей организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

**4.1.16.** Нести ответственность за сохранность и работоспособность общеквартирных и индивидуальных приборов учета.

**4.1.17.**Своевременно, самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных и индивидуальных приборов учета и предоставлять Управляющей организации в период с 23 по 25 число текущего месяца (за прошедший месяц). Показания общеквартирных и индивидуальных приборов учета предоставляются одним из собственников помещения или нанимателем по согласованию порядка такого предоставления между собственниками жилых помещений.

**4.1.18.** В случае не неисполнения собственниками условий п. 4.1.17. Управляющая Компания нанимает специализированную организацию либо лицо для осуществления снятия показаний приборов учёта, затраты понесенные Управляющей Компанией выставляются отдельной строкой собственникам, пропорционально количеству квартир.

**4.1.19.** Предоставлять управляющей организации копии решений и протоколы общих собраний в сроки, установленные законодательством РФ.

**4.1.20.** Собственник и Пользователи несут иные обязанности, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством.

**4.2. Собственник имеет право:**

**4.2.1.** Сообщать Управляющей организации мотивированные возражения (при их наличии) по предоставляемым им отчетам в месячный срок с момента получения отчета.

**4.2.2.** Осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации путем ознакомления с документацией Управляющей организации, связанной исполнением обязательств по настоящему договору.

**4.2.3.** Получать от Управляющей организации в сроки установленные законодательством с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

**4.2.4.** Осуществлять контроль за выполнением и качеством оказываемых услуг и работ, в том числе по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и иных обязательств по настоящему договору.

**4.2.5.** Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещений в установленном законодательством РФ порядке.

**4.2.6.** Быть полностью или частично освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период непредставления коммунальных услуг.

**4.2.7.**  Не позднее, чем за 30 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться на общем собрании собственников с ежегодным письменным отчетом **управляющей компании** о выполнении настоящего договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

**4.2.8.** Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством.

**5. Порядок определения цены договора, размера платы за жилое помещение и размера платы за коммунальные услуги**

**5.1.** Цена Договора включает в себя плату, установленную п.5.2. и 5.3. настоящего Договора.

**5.2.** Размер платы и (или) изменение ранее установленного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается собственниками на общем собрании Собственников по предложению Управляющей компании, подтверждённому расчётами в соответствии с отраслевой нормативной документацией, и должен обеспечивать надлежащее содержание (быть достаточным для надлежащего содержания) указанного имущества.

В случае установления Собственниками размера платы, не обеспечивающего надлежащее содержание общего имущества в доме, Управляющая компания вправе сократить объем выполненных работ (услуг) на величину, соответствующую размеру недофинансирования. При этом ответственность за последствия недовыполнения по этой причине работ (услуг) Управляющая компания не несет»

5.2.1. Собственниками устанавливается резервный фонд для проведения планово-профилактического ремонта по тарифу согласованному с Управляющей компанией, но не менее 2 руб. с кв.м.

5.2.2. Размер планово-профилактического ремонта может быть уменьшен, после выполнения работ и накопления средств на доме не менее 200 000 руб.

5.2.3. В случае, если собственники на общем ежегодном собрании не установили тарифы на жилищные услуги, УК индексирует их 1 раз в год на % годовой инфляции.

5.2.4.Плата за услуги специализированной организации по расчёту, сбору и начислению платежей начисляется и изменяется в соответствии с общими начислениями за жилищные услуги.

5.2.5.Плата за услуги специализированной организации по расчёту, сбору и начислению платежей в части коммунальных услуг устанавливается в соответствии с договорными отношениями, установленными со специализированной организацией на основании обоснованного расчёта.

5.2.6.Размер платы за содержание мест общего пользования устанавливается в соответствии с фактическими показаниями общедомового прибора учёта после вычета показаний индивидуальных приборов учёта.

5.2.7. В случае установки общедомовых приборов учёта, распределение ОДН осуществляется в полном объеме на кв. м. площади находящейся в собственности.

**5.3.** Размер платы за коммунальные услуги устанавливается уполномоченным органом.

**5.4.** Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Калуги в порядке, установленном федеральным законом.

**5.5.**Собственниками заключается напрямую договор на электроснабжение с ОАО "МРСК Центра и Приволжья" филиал "Калугаэнерго "ПО" Калужские городские электрические сети" и ОАО «Калужская Сбытовая Компания» и вносится плата за услугу электроснабжения непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, которая подает коммунальный ресурс.

Внесение потребителем платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию рассматривается как выполнение обязательств по внесению платы за соответствующий вид коммунальной услуги перед исполнителем. При этом исполнитель коммунальных услуг отвечает за ненадлежащее предоставление коммунальных услуг потребителям и не вправе препятствовать потребителям в осуществлении платежа непосредственно ресурсоснабжающей организации.

**5.6.**В случае возникновения экстренной аварийной ситуации, требующей немедленного вложения средств для устранения, Управляющая организация вправе на основании акта, подписанного представителем домового комитета использовать средства накопительного текущего ремонта дома.

**5.7.** В случае возникновения аварийной ситуации в следствии большого износа инженерных систем и исходя из фактического технического состояния дома, указанного в акте обследования при приёмке дома, Управляющая компания не несёт материальной ответственности за материальный ущерб, причинённый собственникам и нанимателям дома.

**5.8.** Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится Собственниками не позднее 25 числа месяца следующего за истекшим на основании платежных документов, представленных **Управляющей компанией** или уполномоченной организацией, осуществляющей расчетно-кассовое обслуживание, не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим.

**5.9.** Неиспользование Собственником помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. 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, установленном Правительством Российской Федерации.

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

**5.11.** При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

**5.12.** Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

**5.13**. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

**5.14.** Льготы и субсидии по оплате жилищно-коммунальных услуг гражданам предоставляется в соответствии с действующим законодательством.

**5.15.** Собственниками на общем собрании устанавливается накопительная часть текущего ремонта общего имущества средства которого реализуются по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов) и аккумулируется на счету управляющей компании до принятия собственниками или домовым советом решения об использовании накопительной части текущего ремонта для проведения плановых работ по предложению Управляющей Компании.

**5.16.** По итогам года Управляющая компания направляет собственникам предложение об установлении платы за содержание и ремонт общего имущества на основании обследования дома и с учётом необходимых видов работ, с приложением сметных расчётов и графика работ. Уведомление собственников осуществляется путём направления в письменной форме председателю домового совета или председателю ТСЖ, а так же вывешивается на досках объявлений и является офертой. В случае, если от собственников по истечении 10 дней не поступает информация о приятом решении о проведении общего собрания по предложенным вопросам, данное предложение считается акцептованным. Управляющая компания вправе приступить к предложенным в графике работам и выставить собственникам указанные в сметах суммы.

**6. Форс-мажор**

**6.1.** Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего Договора, то есть таких обстоятельств, которые не зависимы от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения Договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

**6.2.** Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

**7. Ответственность сторон**

**7.1.** Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

**7.2.** Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

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

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

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

- не обеспечением Собственниками 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.).

-неудовлетворительного технического состояния конструктивных элементов и сетей дома, возникшие до заключения договора управления.

**7.5.** В случае возникновения спора при исполнении настоящего Договора заинтересованная сторона направляет другой стороне претензию с предложением урегулирования спора. Сторона, получившая претензию в течение 10 дней, обязана ее рассмотреть и дать письменный ответ. В случае не направления ответа на полученную претензию, либо невозможности разрешения спора по соглашению сторон, неурегулированные сторонами споры разрешаются в судебном порядке.

**7.6**. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

**7.7.** При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

**7.8.** В случае неисполнения Собственником пункта 4.1.3 настоящего Договора, управляющая организация запрашивает соответствующие документы в Росреестре, с последующим выставлением в квитанции и оплатой собственником оказанных услуг.

**8. Изменение и расторжение договора. Порядок разрешения споров**

**8.1.** если общим собранием Собственников работа Управляющей компании признаётся неудовлетворительной, в адрес Управляющей компании направляется утвержденные указанным решением Собственников предупреждение, сопровождаемое перечнем претензий в части неисполнения ею конкретных условий настоящего договора и дается одни месяц для улучшения работ.

**8.2.** Договор может быть изменен или расторгнут в порядке, установленном гражданским законодательством (только в судебном порядке согласно ст. 452 ГК РФ).

**8.3.** Договор может быть изменен или расторгнут:

8.3.1. по согласованию сторон;

8.3.2. в одностороннем порядке:

а) по инициативе одной из сторон в случае истечения срока действия договора, для чего указанная сторона не позднее, чем за месяц до истечения указанного срока направляет другой стороне Договора уведомление о прекращении Договора;

б) по инициативе Собственников помещений:

-в случае признания Управляющей организации банкротом;

-в случае неисполнения предупреждения согласно пункту 7.1. настоящего договора.

в) по инициативе Управляющей компании в случае, если Собственник:

- установил размер платы за содержание и ремонт общего имущества в доме не обеспечивающий надлежащее содержание общего имущества в доме или не установили его;

-не приняли решение о проведении капитального ремонта в срок согласно пункту 1.8. настоящего Договора и по этим причинам или по иным, не зависящим от Управляющей организации, такой ремонт не произведен.

-при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги (более 3 месяцев).

**8.4.** Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

**8.5.** Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

**9. Срок действия договора**

**9.1.** Договор вступает в силу с момента принятия решения Государственной жилищной инспекцией о внесении многоквартирного дома в реестр лицензий.

**9.2.** Срок действия настоящего договора равен 36 месяцам.

**9.3.**Если ни одна из Сторон не заявит о прекращении Договора не позднее, чем за месяц до истечения срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, что согласованы Сторонами в настоящем Договоре.

1. **Особые условия**

**10.1.** Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой стороны, каждый из которых имеет равную юридическую силу. Каждый собственник помещения имеет право получить по требованию заверенную Управляющей организацией копию договора, имеющую равную юридическую силу с подлинниками.

**10.2.** Все приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим договором.

**10.3**. Неотъемлемой частью данного договора является приложение по планово-профилактическому ремонту.

**10.4**. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

**10.5.** Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на входных группах подъездов.

**10.6.** Если выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы ей дополнительно компенсируются собственниками помещений в доме.

**10.7.** Затраты Управляющей организации на ремонт дома сверх суммы, выставленной к оплате Собственникам в период действия Договора, подлежат возмещению в полном объеме.

1. Адреса и реквизиты сторон:

ООО «Управляющая компания «Наш Тайфун»

248009, г.Калуга, Грабцевское шоссе, д. 150 к1

ИИН 4029037755, КПП 402901001

248003, г. Калуга, Калужское ОСБ № 8608

Счет № 40702810622240006209

к/с 30101810100000000612 БИК 042908612

Генеральный директор

ООО «УК «Наш Тайфун»

С.П. Мартынова\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_