

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом, расположенным
по адресу г. Камышин, ул. Лекерка дом 15

г. Камышин

«01» 08 2024г.

Общество с ограниченной ответственностью «Лучший город», в лице директора Ерофеева Ильи Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме № 15, расположенном по адресу: г. Камышин Волгоградской области ул. Лекерка, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания **собственников и нанимателей** в многоквартирном доме, обеспечения управления, надлежащего содержания, ремонта и сохранности общего имущества в многоквартирном доме, без предоставления коммунальных услуг, является договором смешанного вида с особым правовым режимом, а также договором со множественностью лиц со стороны Собственников помещений.

1.2. Настоящий Договор заключен в форме одного документа на основании протокола общего собрания собственников помещений от «31» 07 2024 г. и его условия являются одинаковыми для всех Собственников. Взаимоотношения с собственниками нежилых помещений регулируются отдельным соглашением (договором, контрактом и т.п.)

1.3. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме, в пределах согласованного сторонами Перечня работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества (Приложение № 1).

1.4. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества и составляют на срок действия договора, но не менее чем на один год.

1.5. Управляющая организация предоставляет услуги по управлению, содержанию, ремонту общего имущества, для многоквартирного дома № 15 г. Камышина Волгоградской области. Состав общего имущества многоквартирного дома и его состояние определены в Приложении №2.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация за определенную настоящим договором плату, в течение срока действия договора обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в таком доме лицам, оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.1.1. Перечню работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества, утвержден решением общего собрания собственников помещений и приведен в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.2. Стоимость работ по текущему ремонту общего имущества (текущий ремонт подъезда, текущий ремонт отмостки, текущий ремонт и окраска цоколя и крылец, текущий ремонт кровли, межпанельных швов, восстановление целостности и обособленности, устранение не плотности дымоотводных каналов, замена освещения, замена окон, замена и восстановление балконных плит, замена горизонтальных или вертикальных трубопроводов

ГВС, ХВС, отопления, иные работы, относящиеся к текущему и капитальному ремонту), а также замене и проверке общедомовых приборов учета, проведению энергетических обследований и установлению класса энергоэффективности не включена в цену настоящего договора, за исключением случая, когда данные работы прямо поименованы в Перечне работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества (Приложение № 1).

2.3. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома не относится к предмету регулирования настоящего договора. Решение собственников о его проведении принимается в соответствии с требованиями законодательства и регулируется отдельным договором (соглашением).

2.4. В соответствии с требованиями ст.9 Федерального закона от 27.07.2006г. № 152-ФЗ Собственник (Наниматель, Арендатор) помещения, являясь Субъектом персональных данных, дает согласие Управляющей организации, являющейся Оператором по обработке персональных данных, осуществлять обработку персональных данных: включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для принудительного истребования задолженности, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для надлежащего исполнения договорных обязательств Собственники (Наниматели, Арендаторы) помещений предоставляют Оператору следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, реквизиты (серия, номер, дата и место выдачи) основного документа, удостоверяющего личность, адрес, семейное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на помещение и об иных правах на пользование помещением, сведения о проживающих в помещении собственника лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора. Персональные данные обрабатываются Оператором в целях исполнения договорных и иных гражданско-правовых отношений. Настоящее согласие Субъекта на обработку персональных данных действительно в течение всего срока действия настоящего Договора. Субъект оставляет за собой право отозвать в любой момент данное согласие путем направления в адрес Оператора соответствующего письменного документа по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо лично под расписку представителю Оператора. Оператор гарантирует, что обработка персональных данных осуществляется в соответствии с действующим законодательством. Данный пункт Договора является заявлением Собственника (Нанимателя, Арендатора) помещения о согласии на обработку персональных данных.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Обязанности Управляющей организации:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора. Организовать оказание услуг, выполнение работ по управлению и надлежащему содержанию общего имущества собственников в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества, в соответствии с Перечнем работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества (Приложение № 1).

3.1.2. Оказывать самостоятельно, либо организовывать выполнение работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», положениями Постановления Правительства № 290 от 03.04.2013 года «Об установлении минимального перечня работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, и порядке их оказания и выполнения», а также в пределах утвержденного Перечня работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества (Приложение № 1):

а) привлекать исполнителей (подрядные, иные, в т.ч. специализированные, организации) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними договоры, определяя по своему усмотрению условия таких договоров;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками, иными исполнителями;

в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками и иными исполнителями договорам;

г) работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома могут быть выполнены в том числе и по заявлению Собственника (Нанимателя, Потребителя) помещения данного многоквартирного дома;

д) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком и иным исполнителем договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

е) по мере необходимости подготавливать предложения Собственникам по вопросам содержания и ремонта общего имущества, включая предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;

ж) по заявлению Собственников подготовить предложение (расчет стоимости) на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества для согласования Общим собранием собственников. При получении Протокола Общего собрания с решением о проведении текущего ремонта и его финансировании организовать проведение данных работ и их приемку с участием представителей Собственников;

з) в случае обнаружения технического состояния конструктивных элементов и инженерного оборудования, относящихся к общему имуществу МКД, не соответствующим безопасному проживанию граждан в данном доме, провести работы по текущему ремонту неисправного общего имущества, предварительно уведомив Собственников МКД о стоимости и порядке финансирования данных работ;

и) если потребность в проведении текущего ремонта общего имущества МКД возникла в результате жалобы Собственников или Предписания проверяющих органов, провести работы по текущему ремонту неисправного общего имущества с последующим уведомлением Собственников МКД о стоимости и порядке финансирования данных работ;

к) обеспечивать подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

л) организовывать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание многоквартирного дома;

м) принимать меры к обязательному предварительному уведомлению собственников о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены, путем размещения соответствующих уведомлений на входных группах подъездов (досках объявлений);

н) проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра;

о) обеспечивать предоставление иных дополнительных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, за дополнительную плату.

3.1.3. Представлять интересы Собственника, связанные с управлением многоквартирным домом, в государственных органах и других организациях.

3.1.4. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме).

3.1.5. Предоставлять Собственникам информацию об организациях, осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества (по запросу).

3.1.6. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, в случае необходимости восстановить, либо изготовить за счет средств по содержанию общего имущества дома, а также иную документацию, связанную с исполнением условий настоящего Договора.

3.1.7. Организовать и осуществлять расчеты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом.

3.1.8. Информировать Собственника в письменной форме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 15 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение путем размещения соответствующей информации на сайте Управляющей организации в сети Интернет, а при наличии возможности – путем размещения соответствующих уведомлений на оборотной стороне платежных документов.

3.1.9. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации: размещения объявления на входных группах в подъездах многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.10. Обязанность Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме для дальнейшего принятия решений на общем собрании собственников считается исполненной при предоставлении таких предложений уполномоченному собственниками лицу, Председателю совета дома. В случае отсутствия указанных лиц, Управляющая организация направляет предложения любому лицу из числа Собственников заказным письмом или вручает их под роспись.

Одновременно Управляющая организация размещает на доске объявлений многоквартирного дома информацию о месте и порядке ознакомления Собственников с данными предложениями.

3.1.11. Вести учет запросов, обращений, заявлений и предложений Собственников, а также в течение 10 рабочих дней со дня их получения (при наличии в обращении Собственника требования о предоставлении ответа по существу обращения) направлять Собственнику ответ письмом, либо вручать лично по месту нахождения управляющей организации. При необходимости в использовании более длительного срока для подготовки ответа на заявление (обращение, жалобу) Собственнику в указанный выше срок направляется предварительный ответ. Срок рассмотрения заявления (обращения, жалобы) может быть продлен, но не более чем на 10 рабочих дней.

3.1.12. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала, следующего за отчетным годом, путем размещения данных в сети Интернет в информационных системах, предназначенных для раскрытия информации управляющими компаниями, установленных действующим законодательством в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.

3.1.13. Представлять Собственникам ежеквартальные Акты приемки выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в порядке, установленном разделом 7 настоящего Договора. Форма Акта на момент заключения настоящего Договора утверждена Приказом Минстроя № 761/пр от 26.10.2015г.

3.1.14. Не препятствовать участию уполномоченных представителей Собственников помещений, иных Собственников (Нанимателей, Потребителей) в осуществлении контроля за качеством оказания услуг и выполнения работ, приемке работ, в том числе путем подписания актов (отчетов) управляющей (подрядной) организации по работам и услугам, для проверки выполнения которых не требуется наличие специальных научно-технических познаний, допусков или иных разрешений. В случае отсутствия подписи Собственника (Нанимателя,

Потребителя) помещения в акте, акт подписывается представителями Управляющей организации и подрядной организации. Отсутствие подписи Собственника (Нанимателя, Потребителя) на акте не является основанием для непринятия выполненных работ.

3.1.15. Истребовать у предыдущей управляющей организации техническую и иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования – восстановить. Расходы управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

3.1.16. Выполнять предусмотренные настоящим Договором обязанности надлежащим образом и своевременно.

3.1.17. Заключение договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования (ВДГО) со специализированной организацией, определенной Законом о газоснабжении и наделенной исключительным правом на осуществление деятельности по техническому обслуживанию и ремонту ВДГО.

«Специализированная организация» - соответствующая требованиям, установленным Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 г. N 410 "О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования", газораспределительная организация, осуществляющая транспортировку газа до места соединения сети газораспределения с газопроводом, входящим в состав внутридомового газового оборудования, а также осуществляющая деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, техническому обслуживанию внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме и техническое обслуживание внутридомового газового оборудования в жилом доме (домовладении) с соблюдением требований, установленных законодательством о газоснабжении в Российской Федерации.

3.2. Обязанности Собственника:

3.2.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

3.2.2. Участвовать в расходах по управлению, содержанию, коммунальным ресурсам, используемым при содержании общего имущества, ремонту общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности. Вносить плату за жилое помещение ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, а также возмещать расходы Управляющей организации, необходимые для производства работ по текущему ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома, а также замене и проверке ОДПУ, проведению энергетических обследований и установлению класса энергоэффективности дома, выполненным сверх утвержденных Договором средств, с учетом установленной доли Собственника, по реквизитам, указанным в платежных документах, доставка которых осуществляется в почтовые ящики не позднее 1(первого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.2.3. С момента возникновения права собственности на помещение или права пользования помещением в многоквартирном доме своевременно и полностью оплачивать предоставленные ему по настоящему Договору услуги, возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего Договора, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем или переданном нанимателю помещении.

3.2.4. В случае проведения работ по текущему ремонту общего имущества МКД, прямо не поименованных в Перечне работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества (Приложение № 1), а также замене и проверке ОДПУ, проведению энергетических обследований и установлению класса энергоэффективности дома, возместить

Управляющей организации стоимость данных работ в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.5. Использовать помещения, находящиеся в собственности или переданные в пользование, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать проведения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, инженерного оборудования, конструктивных элементов, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину и покой в помещениях многоквартирного дома с 22.00 до 7.00 часов, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

3.2.6. Выполнять предусмотренные законодательством и иными нормативными документами санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, а также соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.2006, Правила и нормы эксплуатации жилищного фонда, регламентирующие обязательства собственников, пользователей помещений, в том числе:

а) производить переустройство и (или) перепланировку помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;

б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;

в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

г) при проведении аварийных и ремонтных работ предоставить доступ в жилое помещение, а также непосредственно к самим элементам коммуникаций; без соответствующего разрешения не изменять конструкцию элементов коммуникаций, не скрывать их несъемными элементами отделки, которые могут стать препятствием для постоянного контроля состояния коммуникаций и (или) для проведения их оперативного ремонта;

д) не заужать и не увеличивать проектное сечение трубопроводов ГВС, ХВС, отопления при присоединении санитарно-технических приборов и не изменять их тип, а также тип(вид) используемой арматуры, не изменять угол подсоединения внутриквартирной разводки к общедомовым сетям, не увеличивать их протяженность и уклон, что приводит к изменению максимальной допустимой нагрузки на сети или влияет на их пропускную способность,

е) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъемных установок;

ж) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией, не нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления) и не осуществлять несанкционированное вмешательство в работу приборов учета;

з) при вводе в эксплуатацию индивидуальных приборов учета после их установки (замены) обеспечить установку магнитного индикатора. По индивидуальным приборам учета, введенным ранее и не имеющим магнитного индикатора, предоставить доступ представителям Управляющей организации для его установки. Ввод в эксплуатацию ИПУ на ХВС и ГВС без магнитного индикатора не допускается;

и) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и составляющие для системы электроснабжения - 3 кВт, для системы водоотведения вентилируемых стояков из чугунных труб диаметром 50 мм - 0,84 л/с, диаметром 100 мм - 4,9 л/с, а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

к) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов, отопления балконов, пристроек;

л) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещению, помещениям иных собственников либо общему имуществу многоквартирного дома;

м) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;

н) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего имущества многоквартирного дома;

о) не захламлять подвальные помещения и лестничные клетки;

п) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;

р) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома;

с) не производить переоборудование и перепланировку общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.7. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к Общему имуществу многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

3.2.8. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений должны предоставить следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год месяц, дата и место рождения, адрес, семейное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на помещение, сведения о проживающих в помещении лицах, количестве, типе приборов учета, установленных в помещении и используемых для исчисления объема коммунальных услуг (предоставить копию паспорта на приборы учета), а также последние показания приборов учета, установленных для исчисления объема коммунальных услуг в помещении, предоставить иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей, при изменении вышеперечисленных сведений своевременно уведомить управляющую организацию о произошедших изменениях.

Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме представляют Управляющей организации информацию о наличии у них договоров с ресурсоснабжающими организациями на предмет поставки коммунальных ресурсов и условиях такого договора о порядке расчетов.

3.2.9. Направлять управляющей организации копию договора аренды нежилого (жилого) помещений, при условии внесения в договор аренды обязательств арендатора, в части внесения арендатором расходов по оплате содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.10. Обеспечивать доступ в принадлежащее на праве собственности или на праве пользования помещение представителей Управляющей организации и иных уполномоченных лиц в следующем порядке: не реже двух раз в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования; обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в помещении Собственника, в том числе для систематического удаления воздуха из системы отопления (через кран Маевского) в отопительный период; не реже 1 раза в 3 (Три) месяца в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить

доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учёта коммунальных услуг; незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на общем имуществе, расположенном внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

3.2.10.1. Доступ в помещение в случаях, предусмотренных подпунктами «а», «в» пункта 3.2.10. Договора, предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения, или в объявлении, размещенном на входных группах домов.

3.2.10.2. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении (объявлении) сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 2 дней до даты, указанной в извещении с указанием иных возможных даты (дат) и времени допуска для проведения проверки, удобных для Потребителя, при этом предложенная Потребителем дата проверки не может быть ранее 2 дней с даты, когда поступило предложение от Потребителя и не позднее 3 дней с даты, указанной в извещении о проведении проверки.

3.2.10.3. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт не допуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

3.2.10.4. С момента составления акта не допуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб своему имуществу и имуществу иных Собственников помещений данного многоквартирного дома (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

3.2.11. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу по телефону – «05» или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в Управляющую организацию.

3.2.12. Заключать договора со специализированной организацией на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования, расположенного в помещении Собственника или Нанимателя самостоятельно, либо лицом, определенным и принятым решением общим собранием собственников МКД, уполномоченным на заключение договора на техническое обслуживание и ремонт ВКГО от имени всех собственников и нанимателей в данном доме. Техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме и техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования в этом же многоквартирном доме осуществляются одной специализированной организацией. Не допускать случаев технического обслуживания, ремонта, замены, установки, реконструкции газового оборудования лицами и организациями, не имеющими на это соответствующего допуска. Обеспечить соблюдение требований технического и санитарного состояния помещений, где расположено внутридомовое газовое оборудование (ВДГО) и эксплуатацию газовых приборов в соответствии с их инструкциями.

3.2.13. Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Управляющей организацией объявления о необходимости уборки придомовой территории. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства в местах, не предназначенных для этой цели на придомовой территории.

3.2.14. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства на расстоянии, меньшем, чем 5 метров от стены дома.

3.2.15. За свой счет производить текущий и капитальный ремонт занимаемого помещения, инженерных сетей, оборудования, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

3.2.16. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания ресурс снабжающим организациям, не позднее 25-го числа текущего месяца. Для учета полученных коммунальных ресурсов использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку; своевременно обеспечивать проведение поверок, установленных за счет потребителя коллективных, индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета.

В случаях:

- **непредставления потребителем показаний прибора учета** - начисления производятся в течение 3 расчетных периодов - по среднему показанию, далее - по нормативу. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета необходимо ежемесячно (с 23-го по 25-е число текущего месяца) снимать его показания и передавать их по телефонам ресурс снабжающим организациям и МАУ ИФЦ или через сайт www.mfc-kamyshin.ru не позднее 25-го числа текущего месяца (основания подп.п.(1)) п.33, подп.(б) п.59 Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г (далее ПП РФ № 354);

- **недопуска** потребителем исполнителя или уполномоченного им лица в жилое (нежилое) помещение для проведения проверки приборов учета начисление производится – в первые 3 месяца по среднему показанию, начиная с 4 месяца – исходя из нормативов с применением повышающего коэффициента равного 1,5 по количеству прописанных (проживающих) либо по количеству собственников (основания: п.п.59 (в), 60, 85, 85(3) ПП РФ № 354);

- **несанкционированного вмешательства в работу прибора учета**, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, начисление платы производится по установленному нормативу с применением повышающего коэффициента 10 по количеству прописанных (проживающих) либо по количеству собственников;

- **несанкционированного подключения** оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам начисление платы производится исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности несанкционированно подключенного оборудования и его круглосуточной работы, за период начиная с даты осуществления несанкционированного подключения, в случае невозможности определить мощность оборудования начисление платы осуществляется исходя из норматива потребления с применением коэффициента 10, по количеству прописанных (проживающих) либо по количеству собственников (основания: п.п.62, 85(3) ПП РФ № 354).

3.2.17. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий: о заключении договоров найма (аренды) помещения; о смене Нанимателя или Арендатора помещения, об отчуждении помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника); о постоянно (временно) зарегистрированных в помещении лицах; о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения; о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

3.2.18. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами, исполняют все обязанности и несут полную ответственность, вытекающие из настоящего Договора. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в

интересах нанимателя и за его счет, переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями собственника (нанимателями) на основании договоров найма, в части своевременной оплаты услуг управления, работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.19. В соответствии со ст. 44-45 Жилищного кодекса РФ выступать инициатором проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопросов управления многоквартирным домом, в том числе для утверждения перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также размера платы, для незамедлительного принятия решения о проведении ремонта общего имущества, при выявлении факта достижения общим имуществом предельно допустимых характеристик надежности и безопасности эксплуатации, создании угрозы жизни и здоровью граждан и в иных случаях, требующих безотлагательного принятия решения в отношении общего имущества со стороны Собственников помещений. Председатель Совета многоквартирного дома, орган местного самоуправления (при наличии в многоквартирном доме помещений, находящихся в муниципальной собственности) или иное лицо из числа Собственников не позднее одного месяца со дня получения предложений Управляющей организации, предусмотренных подпунктами «д», «-» 3.1.3 Договора, обязаны инициировать общее собрание Собственников многоквартирного дома, включив в повестку общего собрания рассмотрение предложений Управляющей организации. Решения общего собрания по данным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в собрании собственников помещений и оформляются Протоколом общего собрания, копия которого передается в Управляющую организацию.

3.2.20. Исполнять иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. В период действия договора самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг, утвержденных общим собранием, по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств от Собственников и её производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести его исполнение на следующий год, привлекать третьи лица для надлежащего исполнения условий настоящего договора.

Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственников, на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества дома, замене и проверке ОДПУ, проведению энергетических обследований и установлению класса энергоэффективности дома и предъявлять их к оплате Собственникам в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.3.2. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда общему имуществу многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации.

3.3.3 Перечень работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества, предоставляемых Собственникам и Нанимателям, приведен в Приложении № 1 настоящего договора. Выполнение работ, не оговоренных в Приложении № 1, в том числе работы по текущему ремонту общего имущества Собственников, производится по согласованию с Собственниками многоквартирного дома за дополнительную плату либо за счет экономии средств по содержанию многоквартирного дома за предшествующие периоды. Если необходимость в проведении работ, не вошедших в Приложение № 1 Договора, возникла в результате жалоб Собственников, исполнения предписаний контролирующих, проверяющих органов, либо в целях предотвращения ситуаций, которые могут повлечь за собой угрозу

жизни, либо комфортности проживания Собственников помещений, Управляющая организация в одностороннем порядке принимает решение о проведении данных работ, уведомляет Собственников помещений о стоимости проводимых работ путем размещения соответствующей информации на входных группах подъездов, а Собственники производят оплату произведенных работ по платежным документам Управляющей организации с учетом дополнительного начисления.

3.3.4. Вскрывать помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников и Нанимателей, в присутствии Собственников и Нанимателей других помещений Объекта, правоохранительных органов, представителей Управляющей организации с составлением соответствующего акта.

3.3.5. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, в том числе в вечернее время или в выходные дни, поставив в известность о дате и времени такого осмотра.

3.3.6. Производить установку магнитных индикаторов на индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов в помещении Собственника после установки (замены) прибора учета, а также при отсутствии индикатора на ранее введенном в эксплуатацию приборе учета. Не производить ввод в эксплуатацию индивидуального прибора учета без установки магнитного индикатора.

3.3.7. Допускать перерывы в обеспечении Собственников коммунальными услугами для проведения ремонтных и профилактических работ на срок, не превышающий установленную законодательством продолжительность.

3.3.8. Требовать от Собственника своевременного и полного внесения платы за оказанные услуги.

3.3.9. Требовать от Собственника выполнения работ по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома, несущих конструкций многоквартирного дома в случае причинения Собственником помещения какого-либо ущерба общему имуществу многоквартирного дома.

Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов многоквартирного дома и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику неустойку в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый месяц просрочки.

3.3.10. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.3.8. настоящего Договора в течение трех месяцев после указанного срока исполнения предписания поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.3.11. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.

3.3.12. После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты потребленных в Помещении коммунальных услуг. Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального, или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

а) Управляющая организация направляет потребителю-должнику любым из способов, указанных в пп. «а»-«г» п.6.1. настоящего Договора предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со

дня отправки ему указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения.

б) при непогашении Потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом «б» настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги.

3.3.13. В случаях:

- **непредставления потребителем показаний прибора учета** - начисления производятся в течение 3 расчетных периодов - по среднему показанию, далее - по нормативу. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета необходимо ежемесячно (с 23-го по 25-е число текущего месяца) снимать его показания и передавать их по телефонам ООО «Лучший город» и МАУ ИФЦ или через сайт www.mfs-kamyshin.ru не позднее 25-го числа текущего месяца (основания подп.п.(1)) п.33, подп.(б) п.59 Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г (далее ПП РФ № 354);

- **недопуска** потребителем исполнителя или уполномоченного им лица в жилое (нежилое) помещение для проведения проверки приборов учета начисление производится – в первые 3 месяца по среднему показанию, начиная с 4 месяца – исходя из нормативов с применением повышающего коэффициента равного 1,5 по количеству прописанных (проживающих) либо по количеству собственников (основания: п.п.59 (в), 60, 85, 85(3) ПП РФ № 354);

- **несанкционированного вмешательства в работу прибора учета**, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, начисление платы производится по установленному нормативу с применением повышающего коэффициента 10 по количеству прописанных (проживающих) либо по количеству собственников (основания: п.п. 85(3), 81 (11) ПП РФ № 354);

- **несанкционированного подключения** оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам начисление платы производится исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности несанкционированно подключенного оборудования и его круглосуточной работы, за период начиная с даты осуществления несанкционированного подключения, в случае невозможности определить мощность оборудования начисление платы осуществляется исходя из норматива потребления с применением коэффициента 10, по количеству прописанных (проживающих) либо по количеству собственников (основания: п.п.62, 85(3) ПП РФ № 354).

3.3.14. Проводить проверку работы установленных у Собственников приборов учета, факта их наличия или отсутствия, достоверности переданных сведений о показаниях и сохранности пломб с периодичностью, установленной действующим законодательством. При поступлении обращений Совета МКД может быть организована совместная внеплановая проверка правильности и(или) достоверности данных о показаниях приборов учета Собственников, но не чаще 1 раза после проведения последней плановой проверки, а при получении (сравнительном анализе имеющихся данных, определении значительного расхождения с предыдущими показаниями и т.п.) сведений об искажении, недостоверном предоставлении, завышении или занижении показаний индивидуальных приборов учета, а также в целях выявления фактов несанкционированного потребления коммунальных услуг проверка может быть проведена в отношении конкретного потребителя без предварительного уведомления.

3.3.15. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающими с ним лицами, а также проживающими третьими лицами в его помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении, совместно с лицами, выявившими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении.

3.3.16. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Использовать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с его назначением, своевременно получать качественные жилищные услуги, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей, в соответствии с требованиями законодательства, а также условиями настоящего договора.

3.4.2. В порядке, установленном действующим законодательством, осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации, в том числе путем подписания актов управляющей (подрядной) организации по работам и услугам, для проверки выполнения которых не требуется наличие специальных научно-технических познаний, допусков или иных разрешений.

3.4.3. Обращаться в Управляющую организацию с заявлением на предоставление предложений по текущему ремонту общего имущества МКД с последующим принятием решения по объему, стоимости и порядку финансирования данных работ на Общем собрании Собственников.

3.4.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за жилищные услуги в связи с не предоставлением или некачественным предоставлением таких услуг в порядке, установленном законодательством.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных вследствие невыполнения либо некачественного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома; об организациях - поставщиках коммунальных ресурсов и иных услуг.

3.4.7. Знакомиться с условиями договоров (перечнями выполняемых работ), заключенных в целях реализации настоящего Договора Управляющей организацией, путем направления соответствующего запроса через Совет дома.

3.4.8. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику к оплате размера платы за жилищные услуги, а так же о наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Собственником.

3.4.9. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственнику в соответствии с законодательством РФ.

3.4.10. Получать в установленные действующим законодательством сроки и порядке ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом. Структура работ (услуг) по управлению многоквартирным домом Управляющей организацией перед Собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление многоквартирным домом не подтверждается.

3.4.11. Получать ежеквартальный Акт приемки выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в порядке, установленном разделом 7 настоящего Договора.

3.4.12. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Управляющей организации в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

3.4.13. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ.

4.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 4.2. настоящего Договора, стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее по тексту – КР на СОИ), определяемой в порядке, указанном п. 4.3. настоящего Договора, стоимости предоставленных коммунальных услуг, с учетом п. 4.4. настоящего Договора.

4.2. Стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно Перечню работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества (Приложение № 1) составляет 26 руб. 13 коп. за квадратный метр общей площади в месяц и действует один год с даты, установленной в соответствии с пунктом 10.1. настоящего Договора. За два месяца до истечения, указанного в настоящем пункте срока Управляющая организация готовит предложение по изменению стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и представляет его собственникам помещений в многоквартирном доме посредством размещения такого предложения на входных группах подъездов (досках объявлений) в целях принятия решения по вопросу об определении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме.

В случае отсутствия решения собственников помещений в многоквартирном доме об утверждении размера платы за содержание жилого помещения на следующий год, в том числе, в случае непринятия собственниками помещений решения об установлении размера платы за содержание жилого помещения, отказа собственников от применения размера платы, предложенной управляющей организацией или если общее собрание собственников не состоится, размер платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, за исключением стоимости КР на СОИ, на каждый последующий год действия договора увеличивается на 10% (десять процентов). при этом Управляющая организация самостоятельно определяет изменение стоимости по каждой работе и услуге в Перечне работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества таким образом, чтобы увеличение размера платы в расчете на один месяц и один квадратный метр общей площади принадлежащего собственнику помещения не превысило 10 (десять). Измененный перечень работ на каждый последующий год действия договора доводится до Собственников путем его размещения на входных группах подъездов (досках объявлений) МКД. (Приложение № 1).

4.2.1. Управляющая организация обязана информировать Собственников об индексации размера платы за содержание жилого помещения путём размещения соответствующей информации на входных группах подъездов (досках объявлений) и на оборотной стороне платежного документа не позднее чем за 30 календарных дней до дня представления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме платежных документов, на основании которых будет вноситься названная плата в ином размере.

4.3. Стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме не включена в Перечень работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества (Приложение № 1) и определяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ, а также в соответствии с решениями, принятыми на общем собрании собственников в пределах компетенции, установленной ЖК РФ.

4.4. Стоимость коммунальных услуг определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354. В случае принятия Собственниками решения о предоставлении коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по

обращению с ТКО, Собственники заключают от своего имени, в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, договоры, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, договоры на оказание услуг по обращению с ТКО с региональным оператором по обращению с ТКО, оплата за оказанные коммунальные услуги производится собственниками напрямую в ресурсоснабжающую организацию, региональному оператору по обращению с ТКО.

4.5. В случае проведения дополнительных работ, в том числе работ по текущему ремонту общего имущества Собственников, по замене или проверке общедомовых приборов учета и проведению энергетических обследований и установлению класса энергоэффективности дома, не оговоренных в Приложении № 1 к настоящему Договору, стоимость данных работ включается в цену Договора на текущий год и предъявляется к оплате Собственникам и Нанимателям путем дополнительного начисления в отдельном платежном документе. Порядок и сроки оплаты дополнительных работ оговариваются в Решении общего собрания Собственников по согласованию с Управляющей организацией, если решение о проведении ремонтных работ принято Собственниками МКД, либо устанавливаются Управляющей организацией, если необходимость проведения ремонтных работ вызвана устранением аварийных ситуаций, выполнением ремонтных работ по жалобам Собственников (Нанимателей) помещений или выполнением предписаний контролирующих, проверяющих органов, а также в случае проведения проверки и замены общедомовых приборов учета, проведению энергетических обследований и установлению класса энергоэффективности дома. Информация о дополнительном начислении платы доводится до Собственников МКД путем размещения на обратной стороне платежных документов и на входных группах подъездов не позднее чем за 30 календарных дней до даты направления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата с учетом дополнительного начисления.

4.5.1. Стоимость работ по текущему ремонту общего имущества МКД, по проверке и замене общедомовых приборов учета, проведению энергетических обследований и установлению класса энергоэффективности дома, иных дополнительных работ, не оговоренных в Перечне работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества (Приложение № 1), распределяется между Собственниками и нанимателями помещений пропорционально занимаемой площади, если иное не оговорено в протоколе общего собрания Собственников.

4.6. Плата за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме вносится Собственником нежилого помещения на основании счета, предоставляемого Агентом - Муниципальное автономное учреждение «Информационно-расчетный центр» городского округа — город Камышин, по поручению Управляющей организации, по следующим реквизитам: Муниципальное автономное учреждение «Информационно-расчетный центр» городского округа — город Камышин: ИНН/КПП: 3436112660/343601001; БИК 041806647; к/с 30101810100000000647; р/с 40703810211180000421 Волгоградское отделение № 8621 ПАО Сбербанк г. Волгоград. Обязательства Собственника нежилого помещения по оплате выполненных работ, оказанных услуг считаются исполненными в дату поступления денежных средств на расчетный счет Агента.

4.7. В случае, если собственник или наниматель не получил либо утратил платежный документ на оплату, то собственник или наниматель обязан в течение 5 (пяти) дней обратиться для его получения в Муниципальное автономное учреждение «Информационно-расчетный центр» городского округа – город Камышин (МАУ «ИФЦ»).

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

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

4.9. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

4.10. Неиспользование Собственником и иными лицами помещения либо какой-либо части Общего имущества многоквартирного дома не является основанием для освобождения Собственника от платы за работы и услуги, предусмотренные настоящим Договором.

4.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего правового акта. При изменении тарифов на коммунальные услуги меняется размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества.

4.12. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению с Собственниками.

4.13. Управляющая организация обязана информировать Собственников об изменении размера платы за содержание жилого помещения и (или) коммунальные услуги путём размещения соответствующей информации на платежных документах, или входных группах подъездов (досках объявлений) не позднее чем за 30 календарных дней до дня представления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме платежных документов, на основании которых будет вноситься названная плата в ином размере.

4.14. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату на основании счета, предоставляемого Агентом - Муниципальное автономное учреждение «Информационно-расчетный центр» городского округа — город Камышин, по поручению Управляющей организации, в меньшем объеме, чем установлено в платежном документе, то Муниципальное автономное учреждение «Информационно-расчетный центр» городского округа — город Камышин, по поручению Управляющей организации, делит полученную от Собственника плату между всеми указанными в платежном документе видами коммунальных услуг и платы за жилое помещение пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты

4.15. Задолженность по иным работам и услугам, не поименованным в п. 4.14. настоящего Договора и указанным в платежном документе погашается после полного погашения задолженности по работам и услугам, указанным в п. 4.14. Договора.

4.16. С момента истечения срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

5.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

5.2.1. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в помещении Собственника.

5.2.2. Загрязнение общего имущества многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

5.2.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

5.2.4. Ответственность за действия пользователей помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

5.3. В случае оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную нормами действующего законодательства и настоящим Договором, Собственник вправе потребовать от Управляющей организации выплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством и Договором.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

5.5. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении Собственника.

5.6. С момента возникновения срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

5.7. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к общему имуществу многоквартирного дома, его устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ по устранению несанкционированного подключения согласно предоставленного расчета (справки).

5.8. В случае невыполнения Собственником требований, установленным подпунктом «е» пункта 3.2.6. настоящего Договора Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником Коммунальные услуги за период начиная с даты проведения Управляющей организацией предыдущей проверки, но не более чем за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлен факт демонтажа индивидуального прибора учета. Доначисление размера платы в этом случае должно быть произведено исходя из объемов коммунального ресурса, установленного нормативами с учетом повышающего коэффициента, величина которого устанавливается Правительством РФ.

5.19. Собственник, передавший Помещение по договорам социально найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги. Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям: если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях; если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

6. ПОРЯДОК УВЕДОМЛЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ СОБСТВЕННИКОВ (ПОТРЕБИТЕЛЕЙ)

6.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления Собственнику (ам) помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их помещений в данном многоквартирном доме;

б) путем направления Собственнику (ам) помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

в) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) помещений (Потребителям) по адресу нахождения их помещения в данном Многоквартирном доме;

г) путем вручения уведомления Потребителю под расписку;

д) путем размещения сообщения на входных группах в подъездах многоквартирного дома. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном многоквартирном доме.

6.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

6.3. Управляющая организация гарантирует возможность получения корреспонденции и документов по указанному в Договоре адресу, а также получение и прочтение сообщений по указанному в Договоре адресу электронной почты, а Собственник гарантирует возможность получения корреспонденции и документов по месту нахождения его имущества в многоквартирном доме, если иное не отражено в предоставленной в адрес управляющей организации письменной информации о фактическом месте пребывания Собственника, и в полной мере несут риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

7. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ РАБОТ (УСЛУГ) ПО ДОГОВОРУ

7.1. Не позднее 40 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

Представитель собственников помещений в МКД – лицо, наделенное на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему Договору.

7.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается квартал.

7.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

7.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений многоквартирного дома в сроки, указанные в п.7.1 настоящего Договора осуществляется:

путем передачи лично Представителю собственников помещений многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, оставляемом на хранении в Управляющей организации, либо в реестре передачи Актов выполненных работ и оказанных услуг, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой, путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

7.5. Представитель собственников помещений в многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента предоставления акта, указанного в п.7.4. настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества

многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений к Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

7.6. В случае, если в срок, указанный в п.7.5 настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

7.7. В случае, если в многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.7.5. и п.7.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

7.8. Объем работ (услуг) по содержанию и ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

7.9. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в многоквартирном доме претензий к качеству (объему) работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, наводнение, ураган или иное стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств отодвигается на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. 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.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Собственниками и Управляющей организацией путем переговоров. В случае если Собственники и Управляющая организация не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с « 01 » 08 2024 г., но не ранее даты внесения сведений о данном многоквартирном доме в реестр лицензии Управляющей организации.

10.2. Настоящий Договор заключен сроком на 2 года.

10.3. Настоящий договор и приложения к нему считаются подписанными с момента его акцептования (утверждения) Собственниками помещений на общем собрании таких собственников или уполномоченным лицом, или платежом по договору. Собственник не может быть лишен права собственноручно подписать настоящий договор в любое время в период его действия.

10.4. При отсутствии решения общего собрания Собственников или уведомления от Управляющей организации о прекращении настоящего Договора за два месяца, до окончания срока его действия, он считается продленным на тот же срок, на установленных в договоре условиях.

11. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

11.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

11.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за два месяца до расторжения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания и документов общего собрания; систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложении №1 к настоящему Договору;

б) по инициативе управляющей организации:

- в случае отказа Собственников от принятия решения о проведении безотлагательного ремонта общего имущества многоквартирного дома, при выявлении дефектов, создающих угрозу жизни и здоровью граждан, безопасности дальнейшей эксплуатации общего имущества МКД или непринятие такого решения (отсутствие кворума, отсутствие необходимого количества голосов для принятия решения и т.д.), что делает невозможным и неэффективным дальнейшее исполнение обязательств по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома со стороны Управляющей организации, систематическое нарушение Собственниками обязательств по оплате услуг управляющей организации, приводящее к невозможности своевременного исполнения обязанностей Управляющей организации по оплате услуг и работ других организаций.

11.2.2. По соглашению сторон.

11.2.3. В судебном порядке.

11.2.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением Собственниками или Управляющей организацией о нежелании его продлевать. Управляющая организация уведомляет Собственников о нежелании продлевать срок действия Договора путем размещения данных сведений на подъездах дома и (или) платежных документах не менее чем за два месяца до окончания срока действия Договора.

11.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе Собственников считается расторгнутым через два месяца после направления письменного уведомления с приложением копии протокола общего собрания, содержащего в себе положительное решение об изменении способа управления или выборе иной управляющей организации.

11.4. Договор считается исполненным после выполнения Собственниками и Управляющей организацией взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

11.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственников по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных в полном объеме работ и услуг в рамках настоящего Договора.

11.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

11.7. В случае расторжения Договора Управляющая организация за тридцать дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному кооперативу либо, одному из собственников дома, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе Совета МКД, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11.8. Убытки, связанные с досрочным расторжением договора управления, рассчитываются в пределах разницы между ценой, определенной за все работы и частью цены, выплаченной за выполненные работы. В части оказанных услуг собственники помещений обязаны оплатить Управляющей организации фактически понесенные им расходы.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

12.1. Настоящий Договор является обязательным для всех Собственников помещений в многоквартирном доме с момента его подписания Сторонами.

12.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр подлежит хранению у собственника квартиры № ____ в многоквартирном доме (председателя Совета многоквартирного дома, или иного лица, уполномоченного общим собранием на подписание Договора, в случае отсутствия совета многоквартирного дома), второй экземпляр – в органе местного самоуправления, третий экземпляр – у Управляющей организации.

Управляющая организация обязана однократно выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику. Последующее предоставление копий договора осуществляется за установленную Управляющей организацией плату.

12.3. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон, за исключением Перечня работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества (Приложение № 1), в случае, предусмотренном п.4.4. настоящего Договора.

12.4. Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий Договор.

12.5. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием положительного решения по каждому пункту настоящего Договора

12.6. К договору прилагаются следующие приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

1. Приложение № 1. Перечень работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества

2. Приложение № 2. Состав общего имущества МКД и его характеристика. Границы эксплуатационной ответственности.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН ДОГОВОРА.

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Лучший город »

Адрес: 403877, Волгоградская область, г. Камышин пр. Феокистова, д. 53, п.63

Тел./Факс (84457) 2-29-49

Адрес в сети Интернет kamrep4@yandex.ru

ИНН 3436115196 КПП 343601001 ОГРН 1113453000825

БИК 041806715 корреспондентский счет 30101810100000000715

Расчетный счет 40702810901000007422 Южный ф-л ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»

Волгоград г.

Директор

(подпись)

М.П.



Ерофеев И.В.
(фамилия, инициалы)

Представитель муниципального образования по доверенности главы городского округа -
г.Камышин Волгоградской области от «___» _____ 20__ года
№_____.

Ф.И.О. _____

муниципальных помещений № _____
расположенных в многоквартирном доме по адресу: _____
общей площадью _____ кв.м.

Подпись

(ф.и.о.)

Лицо, уполномоченное Решением общего собрания собственников в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: г. Камышин, ул. Лексина ____, дом 15 (Протокол от
« 31 » _____ 02 2024 г.)

✓ [Signature]
(подпись)

✓ Ерофеев И.В.
(ф.и.о.)

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.**I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов****1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:**

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам.

Устранение выявленных нарушений;

проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

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

поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;

при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;

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

определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

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

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

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

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

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

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

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

выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;

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

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

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

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

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

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

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;
контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;
выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;
выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;
контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;
выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;
выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;
выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;
проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;
выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;
проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;
проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;
контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;
осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;
проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;
проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;
проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;
проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;
при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

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

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

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

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

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

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

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:

проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;

при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;

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

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

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов: техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;

контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;

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

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

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

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

устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов);

очистка от сажи дымоходов и труб печей;

устранение завалов в дымовых каналах.

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

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;
гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;
работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;
проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

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

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

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);
удаление воздуха из системы отопления;
промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

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

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

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

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

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

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);
обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);
обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

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

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

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

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

мытьё окон;

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

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

дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

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

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

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

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

очистка придомовой территории от наледи и льда;

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

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

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

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов;

уборка и выкапывание газонов;

прочистка ливневой канализации;

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

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

незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;

вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;

вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории;

организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

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