

Договор № 001/18  
управления многоквартирным домом

г. Тюмень

«03» мая 2018 г.

Товарищество собственников жилья «Широтная 112/1», в лице председателя правления Рудаковой Людмилы Викторовны, действующей на основании Устава, протокола заседания правления ТСЖ «Широтная 112/1» от 03.05.2018г., именуемое в дальнейшем **“Собственники”** с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «Универсал», в лице генерального директора Григорьева Александра Вольдемаровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **“Управляющая организация”**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **“Стороны”**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора и общие положения**

1.1. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является протокол заседания правления ТСЖ «Широтная 112/1» от 03.05.2018г.

1.2. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется:

оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Тюмень, ул. Широтная, дом 112 корпус 1;

предоставлять коммунальные услуги Собственникам в указанном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам;

осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, федеральных органов исполнительной власти и органов местного самоуправления в том числе, действующими в части, не противоречащей ЖК РФ: - Федеральный закон Российской Федерации от 4 мая 2011 года № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»;

- Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»);

- Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491 (далее - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме);

- Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных жилых домах, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг);

- Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 №170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда);

- Порядком осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416;

- Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 (далее – Правила пользования жилыми помещениями);

- Постановлением Администрации города Тюмени от 27.01.2006 №1-пк «Об утверждении перечня работ, входящих в плату за содержание и ремонт жилого помещения»;

- Постановлением Администрации города Тюмени от 25.12.2008 №154-пк «Об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения».

1.3. Деятельность Управляющей организации по управлению многоквартирным домом направлена на достижение следующих целей:

- надлежащее содержание и ремонт общего имущества Собственников в многоквартирном доме;

- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом Собственников в многоквартирном доме;

- обеспечение предоставления коммунальных услуг Собственникам по перечню и в порядке, установленными настоящим Договором.

1.4. Под **Собственником** в настоящем договоре признается: физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации (Тюменская область), муниципальное образование городской округ город Тюмень, владеющие на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Члены семьи Собственника жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.5. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников в период срока действия настоящего Договора.

1.6. В состав общего имущества многоквартирного дома включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

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

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

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

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

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

з) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

и) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

к) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

1.7. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему Договору, определяется техническим паспортом на дом и актом технического состояния в пределах эксплуатационной ответственности.

1.8. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (до первого вентиля);

- на системе канализации – плоскость раструба тройника;

- по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения (являющиеся частью квартиры) и входная дверь в квартиру (являющаяся частью квартиры) или отгороженный тамбур.

1.9. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены

ограждающих несущих конструкций, лифтов). В случае отсутствия денежных средств на лицевом счете многоквартирного дома и при необходимости выполнения работ по текущему ремонту и (или) по предписанию Государственной жилищной инспекции Тюменской области, общее собрание собственников помещений не проводится, а произведенные затраты Управляющей организации начисляются единым платежом, который отражается в платежном документе, на всех собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома пропорционально площади помещения в многоквартирном доме. Информация о стоимости текущего ремонта доводится Управляющей организацией до сведения председателя правления ТСЖ «Широтная 112/1»

1.10. Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

1.11. Необходимость выполнения Управляющей организацией работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется Управляющей организацией в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в рассматриваемой сфере и может быть установлена в течение срока действия настоящего Договора.

При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников многоквартирного дома. В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту,
- стоимость материалов, необходимых для капитального ремонта,
- общая стоимость работ по проведению капитального ремонта,
- срок начала работ по проведению капитального ремонта,
- порядок финансирования капитального ремонта,
- сроки возмещения расходов,
- прочие связанные с проведением капитального ремонта условия.

1.12. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом Собственников в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников в многоквартирном доме.

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственников в многоквартирном доме от имени и в интересах Собственников после принятия соответствующего решения собственниками в порядке, установленном ЖК РФ.

1.13. Управляющая организация обеспечивает Собственникам качественное и бесперебойное предоставление коммунальных услуг.

Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания Собственников, а также оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества Собственников в многоквартирном доме, перечень которого установлен в п. 1.7. настоящего Договора, в порядке и с периодичностью согласно перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, приведенному в Приложении № 2 к настоящему Договору.

## **2. Обязанности сторон**

### **2.1. Собственники обязуются:**

2.1.1. При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей организации:

- техническую документацию на многоквартирный дом предусмотренную действующим законодательством РФ;

- поквартирные карточки;
- копии документов, подтверждающих право собственности на занимаемые Собственниками жилые помещения.

2.1.2. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

2.1.3. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания имущества общего пользования в многоквартирном доме и придомовой территории.

2.1.4. Соблюдать и поддерживать собственное жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения.

2.1.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.1.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

2.1.7. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.1.8. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации, в необходимых случаях сообщить о них в аварийно-диспетчерскую службу.

2.1.9. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 90 дней, не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.1.10. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем Собственнику жилом помещении, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором. Внесение платы за коммунальные услуги Собственниками жилых и нежилых помещений осуществляется непосредственно в ресурсоснабжающие организации.

2.1.11. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения.

2.1.12. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.1.13. В установленном ЖК РФ порядке согласовать, в том числе и с Управляющей организацией, все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания.

2.1.14. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора;

2.1.15. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу по телефонам: 37-10-00, 37-53-26;

2.1.16. Согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг (холодного и горячего водоснабжения).

2.1.17. В случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).

2.1.18. Для осуществления контроля за выполнением обязательств Управляющей организации по настоящему Договору избрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме совет многоквартирного дома.

2.1.19. В случае отъезда из квартиры вместе со всеми совместно проживающими членами семьи (отпуск, командировка, лечение в клинике и т.д.) на срок более чем 5 (пять) дней уведомить Управляющую компанию об этом и сообщить контактные телефоны и адреса лиц, имеющих право доступа в жилое помещение на случай возникновения аварийной ситуации.

2.1.20. Письменно сообщить Управляющей организации об отчуждении жилого (нежилого) помещения и иных обстоятельствах, способных повлиять на взаимоотношения сторон (сдача в аренду, изменение статуса помещения и т.д.) путем направления в течение 5 дней соответствующего заявления с приложением к нему копий правоустанавливающих документов, подтверждающих совершение гражданско-правовой сделки.

Собственник помещения при расторжении настоящего Договора (продажа, дарение помещения и т.д.) обязуется произвести оплату за жилье и коммунальные услуги вперед до момента переоформления права собственности на нового Собственника, и сообщить последнему о необходимости после получения правоустанавливающих документов заключения с Управляющей организацией договора на управление многоквартирным домом.

2.1.21. Расторгнуть настоящий Договор в случае прекращения права собственности и по иным основаниям, предусмотренным настоящим Договором.

## **2.2. Управляющая организация обязуется:**

2.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом с 03 мая 2018 года.

2.2.2. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. После получения заявки об аварии работы по ее устранению должны быть начаты немедленно.

2.2.3. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

2.2.4. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

2.2.5. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.2.6. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

2.2.7. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.2.8. Обеспечить своевременное информирование Собственников о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение суток с момента аварии - об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого Собственника месте.

2.2.9. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему Договору.

2.2.10. Ежегодно представлять Собственникам в многоквартирном доме в течение первого квартала текущего года отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

2.2.11. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной Управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе Собственниками непосредственного управления, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

2.2.12. В течение 10 дней рассматривать обращения Собственников, связанные с согласованием установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

2.2.13. Информировать Собственников об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых Собственниками коммунальных услуг, об условиях расчетов с Собственниками за предоставляемые им услуги по настоящему Договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего Договора.

2.2.14. Обеспечить выставление Собственникам квитанции-извещения на оплату за жилищно-коммунальные услуги не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

2.2.15. Организовать перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим Договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством (при оказании услуг в объеме, меньше установленного, либо их ненадлежащего качества или непредоставления).

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

2.2.17. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Тюмени.

2.2.18. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества Собственников в многоквартирном доме, перечень которого установлен в п. 1.7. настоящего Договора, в порядке и с периодичностью согласно перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, приведенному в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.2.19. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

2.2.20. Информировать Собственников об изменении размера платы за жилое помещение и применять в соответствии с изменениями, вносимыми в постановление Администрации города Тюмени от 27.01.2006 № 1-пк «Об утверждении тарифицированного перечня работ и услуг, входящих в плату за содержание и ремонт жилого помещения», постановление Администрации города Тюмени от 25.12.2008 № 154-пк «Об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения» и коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.2.21. Организовывать самостоятельно или с привлечением ОАО «ТРИЦ» начисление, сбор и перечисление платежей, осуществляемых собственниками в соответствии с настоящим Договором, обеспечивая выставление платежных документов. Платежные документы должны соответствовать требованиям действующего законодательства РФ.

2.2.22. Предоставлять услуги паспортного стола (регистрация, снятие с учета и т.д.) с привлечением ОАО «ТРИЦ».

### **3.Права сторон**

#### **3.1. Собственники имеют право:**

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему Договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим Договором качества, безопасных для Собственников, не причиняющих вреда их имуществу.

3.1.2. При причинении их имуществу ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по договору управления в соответствии с ЖК РФ и настоящим Договором.

3.1.4. При наличии технических возможностей, установить за свой счет индивидуальные приборы учета воды предварительно согласовав такую установку в порядке, установленном Управляющей организацией.

#### **3.2. Собственники не вправе:**

3.2.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;

3.2.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

3.2.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом, либо в технический паспорт жилого помещения;

3.2.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

3.2.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

#### **3.3. Управляющая организация имеет право:**

3.3.1. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.3.2. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе путем обращения в судебные органы с отнесением судебных расходов на ответчика.

3.3.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования.

3.3.4. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

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

3.3.6. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;

- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа;

3.3.7. По решению Собственников в многоквартирном доме, принятому на общем собрании Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.п.) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий ремонт, а также иные цели, доведенные до собственников распределяются в размере пропорционально с Управляющей организацией.

3.3.8. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему Договору.

3.3.9. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников.

3.3.10. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Собственниками время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организации, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в любое время.

3.3.11. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору.

3.3.12. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3.13. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором, по договорам, заключаемым с Собственниками.

3.3.14. Самостоятельно определять способ внесения Собственниками платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

#### **4. Порядок расчетов**

4.1. Оплата Собственниками услуг по настоящему Договору включает в себя:

- а) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме, согласно приложению № 1 к настоящему Договору;

б) плату за коммунальные услуги. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом.

4.2. При принятии общим собранием собственников помещений решения об оплате расходов на проведение капитального ремонта многоквартирного дома размер платы за проведение капитального ремонта определяется с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги в многоквартирном доме устанавливается одинаковым для всех Собственников, в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору.

4.5. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в соответствии с требованиями ЖК РФ.

4.6. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги вносятся ежемесячно Собственниками помещений в многоквартирном доме Управляющей организации до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем на основании платежных документов, выставляемых ОАО «ТРИЦ», по соответствующему договору с Управляющей организацией в расчетно-кассовые центры ОАО «ТРИЦ» и иные пункты приема платежей. Собственникам помещений платежные документы выставляются не позднее 01 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.7. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги Собственником, он обязан уплатить кредиторю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

4.8. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.9. При временном отсутствии Собственников, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственников в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

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

4.11. За обследование, содержание и обслуживание системы газоснабжения являющейся общим имуществом многоквартирного дома, Собственники производят оплату путем дополнительного включения в квитанцию данной строки.

4.12. Собственники возмещают Управляющей организации понесенные расходы на изготовление технической документации по многоквартирному дому, в случае отсутствия указанной документации на момент принятия дома в управление. Сумма возмещения таких расходов, приходящаяся на каждого Собственника, определяется Управляющей организацией от общей суммы понесенных расходов пропорционально доле каждого Собственника на общее имущество в многоквартирном доме. Оплата Собственниками указанных в настоящем пункте расходов производится ими на основании выставляемых Управляющей организацией каждому Собственнику соответствующих счетов.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация и Собственники несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий Договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта занимаемого помещения, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.3. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников и нанимателей жилых помещений плату, не полученную по настоящему Договору и судебные издержки.

5.4. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло -, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками помещений в многоквартирном доме).

5.5. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам Собственников.

5.6. Собственники не несут ответственности по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.7. Условия освобождения от ответственности:

5.7.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного

характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления многоквартирным домом услуги и работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

5.7.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки уполномоченных органов.

5.8. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе предъявлять в судебном порядке требования по надлежащему исполнению обязательств за счет предоставленного обеспечения. В случае реализации обеспечения полностью или в части Управляющая организация гарантирует возобновление обеспечения до установленного настоящим Договором размера не более чем в 30-дневный срок.

## **6. Порядок разрешения споров**

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. Претензии (жалобы, заявления) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются Сторонами в письменном виде и рассматриваются Управляющей организацией в течение месяца со дня поступления.

## **7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору**

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется правлением Товарищества собственников жилья «Широтная 112/1», а также собственниками жилых/нежилых помещений и/или их доверенными лицами в соответствии с их полномочиями, оформленными в порядке, предусмотренном ст. 185 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.1.1. Контроль осуществляется путем, (только по письменному запросу от председателя правления Товарищества собственников жилья «Широтная 112/1»):

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечне, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 7.2-7.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству РФ.

7.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и Председателя правления Товарищества собственников жилья «Широтная 112/1». Если в течение одного часа в дневное время с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

7.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя)); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

7.5. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

## **8. Условия и порядок изменения и расторжения договора**

8.1. Настоящий Договор может быть изменен и (или) расторгнут в порядке предусмотренным жилищным и гражданским законодательством РФ.

8.2. Договор может быть расторгнут:

- по инициативе общего собрания Собственников по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием Собственников помещений в

многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом;

- по соглашению Сторон;
- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

8.3. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Собственников, Собственники обязаны компенсировать фактически произведенные Управляющей организацией затраты, а так же средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество многоквартирного дома.

8.4. Действие настоящего Договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством РФ.

8.5. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Собственников, Собственники обязаны компенсировать фактически произведенные Управляющей организацией затраты, а также средства направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество многоквартирного дома.

### 9. Прочие условия

9.1. Во всех случаях, не урегулированных положениями настоящего Договора, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ.

9.2. В случае, если положения настоящего Договора противоречат нормам действующего законодательства, Стороны обязаны руководствоваться нормами действующего законодательства РФ.

9.3. Настоящий Договор составлен на 28 листах, в 2 экземплярах, по одному для каждой из сторон. Любой Собственник вправе получить в Управляющей организации копию настоящего Договора.

9.4. Настоящий Договор вступает в силу с 03 мая 2018 года и действует до 02 мая 2019 года.

9.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего Договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

9.6. Все приложения к настоящему Договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим Договором, являются его неотъемлемой частью.

9.7. К настоящему Договору прилагаются:

Приложение № 1 — Тариф на содержание и текущий ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома,

Приложение № 2 — Перечень обязательных услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

### 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

«Управляющая организация»:

ООО «Универсал»

Генеральный директор

А.В. Григорьев



«Собственники»

ТСЖ «Широтная 112/1»

Председатель правления

Л.В. Рудакова



**О порядке определения размера платы и осуществления расчетов по договору управления МКД 112 корпус 1 по ул. Широтной в г.Тюмени**

| Услуга   | тариф        |
|--|--------------|
| <b>Вывоз твердых бытовых отходов</b>   | <b>3,89</b>  |
| Сбор и вывоз ТКО   | 1,96         |
| Захоронение ТКО  | 1,87         |
| Сбор ртутьсодержащих отходов   | 0,02         |
| Транспортировка и обезвреживание ртутьсодержащих отходов   | 0,04         |
| <b>Содержание и текущий ремонт лифтового оборудования</b>  | <b>5,62</b>  |
| Содержание и текущий ремонт лифтового оборудования   | 5,43         |
| Периодическое техническое освид. и электроизмер. работы  | 0,19         |
| <b>Текущий ремонт</b>  | <b>5,06</b>  |
| Аварийно-ремонтное обслуживание внутренней системы отопления   | 0,15         |
| Аварийно-ремонтное обслуж. внутр. системы водоснабжения и водоотведения  | 0,13         |
| Аварийно-ремонтное обслуживание внутренней системы электроснабжения  | 0,07         |
| Текущий ремонт систем отопления и горячего водоснабжения   | 0,76         |
| Текущий ремонт систем водоснабжения и водоотведения  | 0,69         |
| Текущий ремонт систем электроснабжения   | 0,32         |
| Текущий ремонт конструктивных элементов здания   | 1,68         |
| Ремонт общедом.приб учета воды   | 0,04         |
| Ремонт общедом.приб учета тепл.энерг   | 0,04         |
| Ремонт общедом.приб учета электроэнергии   | 0,04         |
| Установка теплоотраж. экрана за отопительными приборами в помещ. общего пользования  | 0,01         |
| Установка в помещениях общего пользования энергосберегающих осветительных устройств, оборудованных системами автоматического регулирования и антивандальной защитой                                | 0,07         |
| Внешнее благоустройство  | 0,18         |
| Ремонт электрической установки системы дымоудаления, системы автоматической пожарной сигнализации внутреннего пожарного водопровода, автоматической системы пожаротушения                          | 0,88         |
| <b>ТО общих коммуникаций, технических устройств и помещений дома</b>   | <b>3,48</b>  |
| Техническое обслуживание систем отопления и горячего водоснабжения   | 0,57         |
| Техническое обслуживание систем водоснабжения и водоотведения  | 0,45         |
| Техническое обслуживание систем электроснабжения   | 0,22         |
| Техническое обслуживание конструктивных элементов здания   | 1,21         |
| Техническое обслуживание электрической установки системы дымоудаления, системы автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, автоматической системы пожаротушения | 0,31         |
| Техническое обслуживание автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирных домов   | 0,72         |
| <b>Содержание придомовой территории</b>  | <b>3,39</b>  |
| Уборка придомовой территории   | 3,15         |
| Механизированная погрузка и вывоз снега  | 0,13         |
| Озеленение   | 0,10         |
| Полив тротуаров  | 0,01         |
| <b>Содержание общего имущества дома</b>  | <b>3,08</b>  |
| Дезинсекция и дератизация  | 0,14         |
| Уборка мест общего пользования   | 2,94         |
| <b>Управление жилым фондом</b>   | <b>2,72</b>  |
| <b>ИТОГО</b>   | <b>27,24</b> |
| ХВС на ОДИ   | 0,278        |
| Эл. энергия в целях содержания общего имущества  | 1,346        |
| <b>ИТОГО</b>   | <b>1,62</b>  |
| <b>ИТОГО</b>   | <b>28,86</b> |

Собственники  
ТСЖ "Широтная 112/1"  
Председатель правления

Л.В. Рудакова

Управляющая организация  
ООО "Универсал"  
Генеральный директор

А.В. Григорьев



**Перечень услуг и работ для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме:**

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

|    | Перечень работ  | Периодичность  |
|----|---|----------------|
| 1  | Сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей ниже 3 этажа.  | ежедневно      |
| 2  | Сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей выше 3 - го этажа.   | 1 раз в неделю |
| 3  | Влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей.   | 1 раз в месяц  |
| 4  | Влажная уборка пола кабины лифта.   | Ежедневно      |
| 5  | Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта.  | 2 раза в месяц |
| 6  | Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка.  | ежедневно      |
| 7  | Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков, отопительных приборов. | 2 раза в месяц |
| 8  | Влажная протирка подоконников на лестничных клетках.  | 1 раз в 5 дней |
| 9  | Мытье окон.   | 2 раза в год   |
| 10 | Проведение дератизации в местах общего пользования.   | 2 раза в год   |
| 11 | Проведение дезинсекции в местах общего пользования.   | раз в год      |

**2. 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):**

**2.1. Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года:**

| № | Перечень работ  | Периодичность                                   |
|---|---|---|
| 1 | Очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см.                  | 1 раз в сутки в дни снегопада                   |
| 2 | Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 5 см.  | через 2 часа во время снегопада                 |
| 3 | Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения.                                   | 1 раз в сутки                                   |
| 4 | Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов.  | 3 раза в сутки                                  |
| 5 | Очистка от мусора и промывка урн.   | очистка: 1 раз в сутки, промывка: 1 раз в месяц |
| 6 | Очистка территории от наледи и льда.  | 1 раз в сутки во время гололеда                 |
| 7 | Посыпка территории противогололедными материалами.  | 2 раза в сутки во время гололеда                |
| 8 | Уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома. | 1 раз в сутки                                   |
| 9 | Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.   | 1 раз в сутки                                   |

**2.2. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:**

| № | Перечень работ  | Периодичность |
|---|---|---------------|
| 1 | Подметание и уборка придомовой территории в дни без осадков и в | ежедневно     |

|   |  |  |
|---|--|--|
|   | дни с осадками до 2 см.  |  |
| 2 | Подметание и уборка придомовой территории с сильными осадками.   | 1 раз в двое суток   |
| 3 | Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома. | очистка и уборка: ежедневно,<br>промывка: 2 раза в месяц       |
| 4 | Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.  | ежедневно  |
| 5 | Уборка и выкашивание газонов (при высоте растений более 30 см).  | уборка: 1 раз в 2 суток;<br>выкашивание: по мере необходимости |
| 6 | Прочистка ливневой канализации   | по мере необходимости  |
| 7 | Побелка деревьев.  | 2 раза в год   |

### 3. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:

| № | Перечень работ  | Периодичность         |
|---|---|-----------------------|
| 1 | Вывоз твердых бытовых отходов (при накоплении более 2,5 куб. м.).   | ежедневно             |
| 2 | 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. | по мере необходимости |

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

| № | Перечень работ  | Периодичность |
|---|---|---------------|
| 1 | Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).  | круглосуточно |
| 2 | Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.  | круглосуточно |
| 3 | Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов).   | ежемесячно    |
| 4 | Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования, страхование. | ежегодно      |

### 5. Работы по аварийно-диспетчерскому обслуживанию:

| № | Перечень работ  | Периодичность |
|---|---|---------------|
| 1 | Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения. | круглосуточно |

### 6. Работы, выполняемые в целях содержания крыш многоквартирного дома:

| № | Перечень работ  | Периодичность                                 |
|---|---|---|
| 1 | Проверка кровли на отсутствие протечек.   | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр) |
| 2 | Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше. | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр) |

|    |  |   |
|----|--|---|
| 3  | 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. | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр) |
| 4  | Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах.  | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр) |
| 5  | Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке.  | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр) |
| 6  | Очистка кровли от скопления мусора, наледи.  | по мере<br>необходимости                      |
| 7  | Проверка защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами   | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр) |
| 8  | Восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами.  | по мере<br>необходимости                      |
| 9  | Проверка антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.  | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр) |
| 10 | Восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.  | по мере<br>необходимости                      |
| 11 | Устранение нарушений, приводящих к протечкам.  | незамедлительное                              |
| 12 | Разработка плана восстановительных работ при выявлении нарушений, приводящих к протечкам.  | по мере<br>необходимости                      |
| 13 | Проведение восстановительных работ в соответствии с разработанным планом.  | по мере<br>необходимости                      |

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

|   | Перечень работ   | Периодичность                                 |
|---|--|---|
| 1 | Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.  | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр) |
| 2 | 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. | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр) |
| 3 | Выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам.  | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр) |
| 4 | Выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы.   | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр) |
| 5 | Разработка плана восстановительных работ при выявлении повреждений и нарушений.  | по мере<br>необходимости                      |
| 6 | Проведение восстановительных работ при выявлении повреждений и нарушений в соответствии с разработанным планом восстановительных работ.  | по мере<br>необходимости                      |

|   |   |   |
|---|---|---|
| 7 | Проверка состояния штукатурного слоя.   | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр) |
| 8 | Частичное восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам. | по мере<br>необходимости                      |

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

|   | Перечень работ   | Периодичность   |
|---|--|---|
| 1 | Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности внутренних водостоков.      | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр)                             |
| 2 | Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.).  | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр)                             |
| 3 | Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.                      | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр)                             |
| 4 | Контроль состояния отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.  | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр)                             |
| 5 | Восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами в соответствии с разработанным планом восстановительных работ. | по мере<br>необходимости  |
| 6 | Контроль состояния плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).                               | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр)<br>по мере<br>необходимости |
| 7 | Восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).                                   | по мере<br>необходимости  |
| 8 | Разработка плана восстановительных работ при выявлении повреждений и нарушений.  | по мере<br>необходимости  |
| 9 | Проведение восстановительных работ в соответствии с разработанным планом.  | по мере<br>необходимости  |

#### 9. Работы, выполняемые в целях содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома:

|   | Перечень работ  | Периодичность                                 |
|---|---|---|
| 1 | Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем. | круглосуточно                                 |
| 2 | Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.   | круглосуточно                                 |
| 3 | Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них.   | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр) |
| 4 | Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и                                  | 2 раза в год<br>(осенний,                     |

|    |  |   |
|----|--|---|
|    | дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений.   | весенний осмотр)                        |
| 5  | Восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами в соответствии с разработанным планом восстановительных работ. | по мере необходимости                   |
| 6  | Контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).                               | 2 раза в год (осенний, весенний осмотр) |
| 7  | Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления.   | круглосуточно                           |
| 8  | Контроль антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.  | 2 раза в год (осенний, весенний осмотр) |
| 9  | Восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.  | по мере необходимости                   |
| 10 | Разработка плана восстановительных работ при выявлении повреждений и нарушений.  | по мере необходимости                   |
| 11 | Проведение восстановительных работ в соответствии с разработанным планом.  | по мере необходимости                   |

**10. Работы, выполняемые в целях содержания индивидуальных тепловых нагрузок и водоподкачек многоквартирного дома:**

|   | Перечень работ   | Периодичность         |
|---|--|-----------------------|
| 1 | Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах.   | круглосуточно         |
| 2 | Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования. | круглосуточно         |
| 3 | Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек.   | 1 раз в год           |
| 4 | Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.   | 1 раз в год           |
| 5 | Разработка плана восстановительных работ при выявлении повреждений и нарушений.  | по мере необходимости |
| 6 | Проведение восстановительных работ в соответствии с разработанным планом.  | по мере необходимости |

**11. Работы, выполняемые в целях содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения многоквартирного дома:**

| № | Перечень работ   | Периодичность         |
|---|--|-----------------------|
| 1 | 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). | круглосуточно         |
| 2 | Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).   | круглосуточно         |
| 3 | Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).   | по мере необходимости |
| 4 | Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и   | по мере               |

|   |   |                       |
|---|---|-----------------------|
|   | отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.                     | необходимости         |
| 5 | Контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.         | ежедневно             |
| 6 | Восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации. | по мере необходимости |
| 7 | Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.  | 1 раз в год           |

**12. Работы, выполняемые в целях содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) многоквартирного дома:**

| № | Перечень работ   | Периодичность |
|---|--|---------------|
| 1 | Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления. | 1 раз в год   |
| 2 | Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.   | 1 раз в год   |

**13. Работы, выполняемые в отношении фундамента многоквартирного дома:**

| № | Перечень работ   | Периодичность                           |
|---|--|---|
| 1 | Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений.   | 2 раза в год (осенний, весенний осмотр) |
| 2 | Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:<br>- признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;<br>- коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами. | 2 раза в год (осенний, весенний осмотр) |
| 3 | При выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения.  | по мере необходимости                   |
| 4 | Восстановлению эксплуатационных свойств конструкций в соответствии с планом мероприятий по устранению причин нарушения.  | по мере необходимости                   |
| 5 | Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.   | 2 раза в год (осенний, весенний осмотр) |
| 6 | Восстановление работоспособности гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента при выявлении нарушений.   | по мере необходимости                   |

**14. Работы, выполняемые в целях содержания подвала многоквартирного дома:**

| № | Перечень работ   | Периодичность                           |
|---|--|---|
| 1 | Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений.  | 2 раза в год (осенний, весенний осмотр) |
| 2 | Устранение причин нарушения температурно-влажностного режима подвальных помещений (при выявлении нарушений). | по мере необходимости                   |

|   |   |   |
|---|---|---|
| 3 | Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и прямков.  | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр) |
| 4 | Принятие мер, исключаяющих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями. | по мере<br>необходимости                      |
| 5 | Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.   | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр) |
| 6 | Устранение неисправностей дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.  | по мере<br>необходимости                      |

**15. Работы, выполняемые в целях содержания стен многоквартирного дома:**

| № | Перечень работ   | Периодичность                                 |
|---|--|---|
| 1 | 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. | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр) |
| 2 | 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.  | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр) |
| 3 | 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.                                       | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр) |
| 4 | В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.  | по мере<br>необходимости                      |

**16. Работы, выполняемые в целях содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома:**

| № | Перечень работ  | Периодичность                                 |
|---|---|---|
| 1 | Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.  | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр) |
| 2 | 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.  | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр) |
| 3 | 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. | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр) |
| 4 | Выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями  | 2 раза в год<br>(осенний,                     |

|   |   |   |
|---|---|---|
|   | из кирпичных сводов.  | весенний осмотр)                              |
| 5 | 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. | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр) |
| 6 | Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).  | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр) |
| 7 | При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.   | по мере<br>необходимости                      |

**17. Работы, выполняемые в целях содержания колонн и столбов многоквартирного дома:**

| № | Перечень работ   | Периодичность                                 |
|---|--|---|
| 1 | Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали.  | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр) |
| 2 | 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.        | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр) |
| 3 | 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. | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр) |
| 4 | Контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами.  | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр) |
| 5 | При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.  | по мере<br>необходимости                      |

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

| № | Перечень работ  | Периодичность                                 |
|---|---|---|
| 1 | Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин.   | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр) |
| 2 | 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. | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр) |
| 3 | 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.      | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр) |
| 4 | При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.   | по мере<br>необходимости                      |

**19. Работы, выполняемые в целях содержания перегородок многоквартирного дома:**

| № | Перечень работ  | Периодичность                                 |
|---|---|---|
| 1 | 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. | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр) |
| 2 | Проверка звукоизоляции и огнезащиты.  | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр) |
| 3 | При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.   | по мере<br>необходимости                      |

**20. Работы, выполняемые в целях содержания внутренней отделки многоквартирного дома:**

| № | Перечень работ  | Периодичность                                 |
|---|---|---|
| 1 | 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. | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр) |
| 2 | При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.  | по мере<br>необходимости                      |

**21. Работы, выполняемые в целях содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома:**

| № | Перечень работ  | Периодичность                                 |
|---|---|---|
| 1 | Проверка состояния основания, поверхностного слоя.  | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр) |
| 2 | При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ. | по мере<br>необходимости                      |

**22. Работы, выполняемые в целях содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома:**

| № | Перечень работ   | Периодичность                                 |
|---|--|---|
| 1 | 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. | 2 раза в год<br>(осенний,<br>весенний осмотр) |
| 2 | При выявлении нарушений в отопительный период.   | незамедлительны<br>й ремонт                   |
| 3 | При выявлении нарушений в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.  | по мере<br>необходимости                      |

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

| № | Перечень работ   | Периодичность    |
|---|--|------------------|
| 1 | Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления | 1 раз в три года |

|   |  |   |
|---|--|---|
|   | изоляция проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.  |   |
| 2 | Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.   | 2 раза в год (осенний, весенний осмотр) |
| 3 | 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. | по мере необходимости                   |
| 4 | Контроль состояния датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.   | по мере необходимости                   |
| 5 | Замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.   | по мере необходимости                   |

#### 24. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности многоквартирного дома:

| № | Перечень работ   | Периодичность                           |
|---|--|---|
| 1 | Осмотры состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.                      | 2 раза в год (осенний, весенний осмотр) |
| 2 | Обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты. | по мере необходимости                   |

#### Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

##### 1. Фундаменты:

Восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

##### 2. Стены и фасады:

Герметизация стыков; устранение последствий выветривания раствора; оштукатуривание цоколя.

##### 3. Перекрытия в местах общего пользования:

Заделка швов и трещин; окраска.

##### 4. Крыши:

Устранение неисправностей кровель, ремонт водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

##### 5. Оконные и дверные заполнения в подъездах:

Ремонт и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

##### 7. Лестницы, ограждения балконов, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы:

Профилактический ремонт и восстановление гидроизоляции, замена отдельных участков и элементов.

##### 8. Полы в местах общего пользования:

Замена, восстановление отдельных участков.

##### 9. Внутренняя отделка мест общего пользования:

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками

##### 10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение и центральное отопление:

Аварийное восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения и центрального отопления (в пределах зоны обслуживания, указанной по услуге содержания общего имущества).

**11. Электроснабжение и электротехнические устройства (в пределах зоны обслуживания, указанной по услуге содержания общего имущества):**

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения многоквартирного дома, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, электроплит собственников помещений. Поэтапная замена ламп освещения в местах общего пользования на энергосберегающие в соответствии с требованиями нормативных документов.

**12. Вентиляция:**

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции и дымоудаления.

**13. Отмостка:**

Частичный ремонт разрушенных участков отмостки.

**14. Текущий ремонт общедомовых приборов (узлов) учета и их отдельных элементов.**

**Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом:**

| № | Перечень работ  |
|---|---|
| 1 | Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление.   |
| 2 | 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), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.   |
| 3 | <b>Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ);</li><li>- расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);</li><li>- подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;</li><li>- подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;</li><li>- обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов.</li></ul> |
| 4 | <b>Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- определение способа оказания услуг и выполнения работ;</li><li>- подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;</li><li>- выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;</li><li>- заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;</li></ul>   |

|   |  |
|---|--|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;</li> <li>- заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);</li> <li>- заключение иных договоров, в том числе направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;</li> <li>- заключение договоров о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование (аренду) иным лицам на возмездной основе;</li> <li>- осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;</li> <li>- ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.</li> </ul> |
| 5 | <p>Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.</p>   |
| 6 | <p><b>Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;</li> <li>- оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;</li> <li>- осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;</li> <li>- ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;</li> </ul>   |
| 7 | <p><b>Обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;</li> <li>- раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731;</li> <li>- прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;</li> <li>- обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.</li> </ul>  |

|   |   |
|---|---|
| 8 | <b>Организация услуг паспортного стола:</b><br>- регистрация;<br>- снятия с учета;<br>- изменение фамилии, замена удостоверяющего личность документа. |
|---|---|

|   |   |
|---|---|
| <b>Собственник:</b>   | <b>Управляющая организация:</b>   |
| ТСЖ «Широтная 112/1»  | ООО «Универсал»   |
| Председатель правления  | Генеральный директор  |
| <br>/Л.В. Рудакова/<br> | <br>/А.В. Григорьев/<br>м.п.  |