

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г.Артемовский

« 02 » сентября 2014 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЧИСТЫЙ ДОМЪ», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Чесноковой Анны Геннадьевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений в многоквартирном доме №23 по ул.Полярников в г.Артемовский Свердловской области, именуемые в дальнейшем «Собственник», согласно Приложения №1 к настоящему договору, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен с целью Управления Многоквартирным домом (именуемый в дальнейшем «Многоквартирный дом»), на основании протокола общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме №23 по ул.Полярников в г.Артемовский Свердловской области от «__» _____ 20__ г., обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и установленным законодательством Российской Федерации пределах распоряжению Общим имуществом.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

1.4. Собственники, владеющие на праве собственности, помещениями, находящимися в многоквартирном доме по адресу: *Свердловская обл., г.Артемовский, ул.Полярников, дом 23* несут бремя содержания данного помещения и общего имущества в многоквартирном доме, владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме, в соответствии с действующим законодательством.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме каждого из собственников помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.5. Управляющая компания - организация, уполномоченная Собственниками помещений в многоквартирном доме на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.6. Исполнитель - организация различной формы собственности, на которую на договорной основе возложено обязательство по предоставлению «Собственнику» работ (услуг) по капитальному ремонту, содержанию жилья, электроснабжению. В отношениях с Ресурсоснабжающими и подрядными организациями Управляющая компания действует от своего имени и за счет «Собственника».

1.7. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.8. Члены семьи собственника жилого помещения 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.

1.9. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

«Собственник» передает, а Управляющая компания принимает на себя полномочия по управлению Многоквартирным домом, а именно:

2.1.1. выбор Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций (Исполнителей), а также своевременное заключение с ними от своего имени и за счет «Собственника» договоров;

2.1.2. представление «Собственникам» коммунальных услуг, в том числе и на общедомовые нужды: электроснабжение, холодное водоснабжение;

2.1.3. выполнение работ и оказание услуг по содержанию и Текущему ремонту, а в случае принятия собственниками соответствующего решения – выполнение работ по капитальному ремонту за счет дополнительно собранных средств «Собственников», самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет «Собственника» договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту;

- 2.1.4. контроль и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления потребителям жилищных, коммунальных и прочих услуг;
- 2.1.5. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
- 2.1.6. организовать работу по начислению, сбору, расщеплению и перерасчет платежей потребителей за содержание, текущий ремонт, за услугу электроснабжения; начисление в соответствии с действующим законодательством платежей за услугу капитальный ремонт по решению Собственников.
- 2.1.7. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;
- 2.1.8. подготовка предложений «Собственнику» по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений «Собственнику» относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника;
- 2.1.9. организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений;
- 2.1.10. проверка технического состояния общего имущества;
- 2.1.11. вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке;
- 2.1.12. прием и рассмотрение обращений, жалоб потребителей на действия или бездействия обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;
- 2.1.13. предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным;
- 2.1.14. обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы;
- 2.2. Содержание и текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнями работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, указанными в Приложении №3 к настоящему Договору, установленными в соответствии с действующим законодательством.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

- 3.1.1. принять полномочия по управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п.2.1. настоящего договора;
- 3.1.2. исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.1.1.-2.1.16 настоящего Договора;
- 3.1.3. в случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей потребителей за содержание, текущий и капитальный ремонт, услугу электроснабжения, контролировать исполнение ими договорных обязательств.
- 3.1.4. Обеспечить проведение капитального ремонта в многоквартирном доме на собранные платежи по услуге «капитальный ремонт» в объеме и в сроки в соответствии с утвержденными в установленном порядке протоколами общего собрания Собственников.
- 3.1.5. Подготовить и направить Собственникам в многоквартирном доме предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке финансирования и об источнике финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением капитального ремонта.
- 3.1.6. Обеспечить подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта, утвердить проектную документацию, нести ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов.
- 3.1.7. Привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры, либо выполнить эти работы самостоятельно.
- 3.1.8. Контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации.
- 3.1.9. Осуществлять приемку выполненных работ.
- 3.1.10. Предоставлять по запросу Собственника сведения, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – Жилищный Кодекс).
- 3.1.11. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и Свердловской области о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

3.2. Управляющая компания вправе:

- 3.2.1. принимать участие в общих собраниях Собственников;
- 3.2.2. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;
- 3.2.3. совершать юридически значимые действия, предусмотренные п.2.1. настоящего Договора.
- 3.2.4. представлять интересы потребителей по защите прав, связанных с обеспечением жилищными, коммунальными и прочими услугами;
- 3.2.5. Начислять проценты в связи с ненадлежащим исполнением Собственником обязанности по уплате жилищно-коммунальных услуг, в соответствии с статьей 155 Жилищного Кодекса.
- 3.2.6. Провести капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома в объеме и в сроки установленные на общем собрании собственников помещений в соответствии с принятым решением собственников помещений.

3.2.7. Представлять Собственникам платежные документы на уплату жилищно-коммунальных услуг, сформированные в разрезе лицевых счетов, по месту нахождения помещения, в отношении которого производится начисление жилищно-коммунальных услуг.

3.2.8. Взыскивать задолженность в связи с ненадлежащим исполнением Собственником обязанности по уплате платы за содержание и ремонт жилого помещения, услугу электроснабжения, взноса на капитальный ремонт на основании документов, указанных в п. 3.2.9 настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. «Собственник» обязуется:

3.3.1. передать Управляющей компании полномочия по управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п.2.1. настоящего Договора;

3.3.2. использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

3.3.3. бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

3.3.4. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего собственникам имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу;

3.3.5. соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенное для этого место, либо в определенное время предоставления услуги, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

3.3.6. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании, электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;

3.3.7. в случае приобретения электробытовых приборов свыше максимально допустимой мощности согласовать с Управляющей компанией возможность их установки в помещении;

3.3.8. проводить какие либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на помещение;

3.3.9. немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.10. предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия собственников на случай проведения аварийных работ;

3.3.11. допускать в помещение должностных лиц организаций, имеющих право проведения работ в отношении электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

3.3.12. с момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей компании явится в указанное число и время, указанное в уведомлении;

3.3.13. осуществлять сохранность квартирного эл.счетчика. В случае порчи или хищения эл.счетчика, его приобретение и установка производится за счет собственников.

3.3.14. Ежемесячно в срок до 20 числа месяца, следующего за расчетным, вносить плату за содержание, текущий ремонт, услугу электроснабжения и плату на капитальный ремонт общего имущества в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором, независимо от регистрации на данной площади;

3.4. «Собственник» вправе:

3.4.1. владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему оборудованием, находящимся внутри помещения;

3.4.2. требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах своих полномочий предусмотренных п. 2.1. настоящего Договора.

3.4.3. определить дополнительные услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в соответствии с действующим законодательством. Данные дополнительные услуги оплачиваются Собственником дополнительно.

3.4.4. Инициировать проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.4.5. Принимать решения по вопросам, вынесенным на повестку дня Общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома, путем очного и заочного голосования.

3.5. «Собственник» не вправе:

3.5.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества;

3.5.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети (не более ___квт на одну квартиру), дополнительные секции приборов отопления, регулирующую запорную арматуру;

3.5.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению, т.е. проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления.

4. Размер и порядок оплаты по настоящему договору

4.1. Размер взноса на капитальный ремонт общего имущества, устанавливается в соответствии с решением, принятом на общем собрании Собственников помещений в доме.

4.2. Размер Платы за содержание и ремонт жилого помещения с момента подписания договора устанавливается в размере 11,66 руб./кВ.м. с ежегодным увеличением ставки платы на официальную ставку инфляции, размещенную в сети интернет, но не ниже ставки, утвержденной органом местного самоуправления.

4.3. Размер Платы для Собственника за коммунальные услуги определяются в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4. Собственник вносит плату за жилое помещение, услугу электроснабжения и плату на капитальный ремонт ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых ему платежных документов на расчетный счет либо в кассу организации, в соответствии с условиями заключенных Управляющей компанией договоров.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, «Собственник» обязан уплатить Управляющая компания пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.3. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в жилом помещении собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Жилищный Управляющая компания вправе обратиться в суд с иском о взыскании с «Собственника» потребленных услуг в соответствии с действующим законодательством.

6. Срок действия и расторжения настоящего договора

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует в течение одного года.

6.2. Настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 60 календарных дней до окончания срока действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

6.3. Полномочия по управлению Многоквартирным домом, предусмотренные настоящим договором. Передаются «Собственником» и приобретаются Управляющей компанией с момента подписания настоящего договора.

6.4 Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

7.2. С момента заключения настоящего договора и до прекращения обязательств по договору Собственник в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» выражает свое согласие на использование и обработку персональных данных (в том числе автоматизированную обработку и передачу третьим лицам) Управляющая компания для целей, связанных с исполнением настоящего договора (для собственников помещений в многоквартирном доме, являющихся физическими лицами).

8. Контроль Собственника за деятельностью управляющей компании

8.1. Контроль, за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему договору осуществляет Инициативная Группа (ИГ) Собственников, избираемая на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

8.2. При избрании домового комитета контроль переходит к домовому комитету в полном объеме.

8.3. Контроль, за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору осуществляется ежедневно по письменным обращениям граждан в форме ответов на заявления и ежегодно, в форме письменных отчетов УК о проделанной работе и иной информации, затребованной ИГ (домовым комитетом) в письменном или устном виде, за исключением сведений подпадающих по действующему законодательству РФ под определение коммерческой тайны.

8.4. Отчеты о проделанной УК работе выдаются на руки любому из членов ИГ, и подлежат хранению в месте, дополнительно определенном ИГ и доступном для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

9. Реквизиты Сторон

Управляющая компания:

Общество с ограниченной ответственностью
«Чистый Домъ»

ИНН 6677006512, КПП 667701001, БИК 046577674,
р/сч 40702810716540011918, к/сч 30101810500000000674, в
Уральском банке Сбербанка РФ г.Екатеринбург.
Фактический адрес: 623780, Свердловская обл.,
г.Артемовский, ул.8 Марта, д.53, тел.(343 63) 2-70-02

Директор  /А.Г.Чеснокова/



Собственник:

Собственники помещений
в многоквартирном доме №23 по ул.Полярников
в г.Артемовский Свердловской области

Подписи «Собственника» представлены в приложение
№1 настоящего Договора

Приложение №2 к договору
управления многоквартирным домом
от «02» сентября 2014г.

Описание состава и технического состояния общего имущества многоквартирного дома

I. Общие сведения о многоквартирном доме

№ п/п	Наименование сведений	Ед. изм.	Кол-во
1.	Адрес многоквартирного дома		город Артемовский, улица Поляриков, дом 23
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)		сведения в техническом паспорте отсутствуют
3.	Серия, тип постройки		сведения в техническом паспорте отсутствуют
4.	Год постройки		1981
5.	Степень износа по данным государственного технического учета		сведения в техническом паспорте отсутствуют
6.	Степень фактического износа		сведения в техническом паспорте отсутствуют
7.	Год последнего капитального ремонта		2014
8.	Количество этажей		5
9.	Наличие подвала		В наличии
13.	Количество квартир		80
14.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества		одно
15.	Строительный объем	куб. м.	14164
16.	Площадь:		отсутствует
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	кв. м.	4438,9
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	кв. м.	3805,7
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	кв. м.	71,7
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	кв. м.	86,6
17.	Количество лестниц	шт.	6
18.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	кв. м.	456,6
19.	Уборочная площадь общих коридоров	кв. м.	сведения в техническом паспорте отсутствуют
20.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	кв. м.	сведения в техническом паспорте отсутствуют
21.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	кв.м.	3818
22.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)		66:02:1701007:69

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	Бутовый ленточный	
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	панели	
3.	Перегородки	панели	
4.	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	ж/бетонные плиты	
5.	Крыша	Толь совмещена с перекрытием, залита гудроном	
6.	Полы	Дощатые окрашенные	
7.	Проемы окна двери (другое)	Окна – двухстворчатые Двери – филенчатые	

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
8.	Отделка внутренняя наружная (другое)	Внутренняя отделка – штукатурка, побелка	
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети вентиляция (другое)	Ванны	
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных)	Отопление – централизованное; ГВС – изготавливается общим имуществом МКД (бойлер); ХВС – централизованное; Канализация – централизованное; Электроосвещение – централизованное скрытая проводка; Газоснабжение – централизованное	
11.	Крыльца		
12.	Другое		

Управляющая компания:
Общество с ограниченной ответственностью
«Чистый Домъ»

Директор _____ /А.Г.Чеснокова/



Собственник:
Собственники помещений
в многоквартирном доме №23 по ул.Поляриков

Подписи «Собственника» представлены
в приложение №1 настоящего Договора

Приложение №3 к договору
управления многоквартирным домом
от «02» сентября 2014г.

**МИНИМАЛЬНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО
СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

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

проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

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

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

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

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;

контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

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

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов: контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;

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

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

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

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

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

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

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

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

проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

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

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

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

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

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

выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;

выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;

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

проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;

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

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

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

контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

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

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

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

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

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

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

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

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

сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

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

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

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

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

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

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

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

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок бойлерных, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.

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

организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;

при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

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

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

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

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

мытьё окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков);

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

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

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

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

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

очистка придомовой территории от наледи и льда;

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

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

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

подметание и уборка придомовой территории;

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

уборка и выкашивание газонов;

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

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

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

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

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

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

Управляющая компания:

Общество с ограниченной ответственностью
«Чистый Домъ»

Директор  /А.Г.Чеснокова/



Собственник:

Собственники помещений
в многоквартирном доме №23 по ул.Поляриков

*Подписи «Собственника» представлены в приложение №1
настоящего Договора*

Приложение №4 к договору
управления многоквартирным домом
от «02» сентября 2014г.

СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Кровля Протечки в отдельных местах кровли Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	1 сут 5 сут
Стены Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сут (с немедленным ограждением опасной зоны) 1 сут
Оконные и дверные заполнения Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время в летнее время Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут 3 сут 1 сут
Внутренняя и наружная отделка Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	5 сут (с немедленным принятием мер безопасности) Немедленное принятие мер безопасности
Полы Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут
Санитарно-техническое оборудование Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	1 сут Немедленно
Электрооборудование Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч.
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.) Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	3 ч 3 ч Немедленно 3 сут 3 ч 7 сут
Приборы учета потребления коммунальных услуг Неисправности приборов учета	5 сут

Примечание:

Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

Управляющая компания:

Общество с ограниченной ответственностью
«Чистый Домъ»

Директор _____ /А.Г.Чеснокова/

Собственник:

Собственники помещений в многоквартирном
доме №23 по ул.Поляриков

Подписи «Собственника» представлены в приложение №1
настоящего Договора