

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № М29/12
(обслуживание общего имущества)

г-к Анапа

«01» мая 2022 года

ООО «Комфорт Сити», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице Генерального директора Гелевера А.Е., действующего на основании Устава, Лицензии №636 от 03.07.2017 г., выданной Государственной Жилищной инспекцией Краснодарского края, и Протокола общего собрания от 01 мая 2022 года, с одной стороны, и Собственник помещения (уполномоченное им лицо):

Ф.И.О.

паспорт: серия № выдан " " года

код подразделения -

именуемый в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением (жилым, нежилым) по адресу: Краснодарский край, Анапский район, г-к Анапа, ул. Мирная, 29, корпус 12 кв. _____.

Собственник помещения дает свое согласие на обработку персональных данных Управляющему в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 г. N 152-ФЗ "О персональных данных".

1.2. Общее имущество (места общего пользования • МОП) в многоквартирном доме

(МКД) - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир (помещений) и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, 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 или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в техническом паспорте на МКД.

1.3. Члены семьи собственника помещения имеют право пользования данным жилым (нежилым) помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Иное лицо, пользующееся жилым (нежилым) помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.4. Управляющий – Генеральный директор ООО «Комфорт Сити», являющейся **Исполнителем коммунальных услуг**, нанятой для обслуживания общего имущества и предоставления коммунальных и иных услуг Собственникам.

1.5. Исполнители - организации различных форм собственности, граждане, на которых Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ и оказанию услуг. В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от имени и за счет Собственника.

1.6. Поставщики коммунальных ресурсов - организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по поставке на границу балансовой и эксплуатационной ответственности коммунального ресурса: водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение. В отношениях с Поставщиками Управляющий действует от имени и за счет Собственника.

1.7. Высший орган управления многоквартирным домом - общее собрание Собственников помещений. В перерывах между общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Совет МКД.

1.8. Представитель собственников — Председатель Совета МКД.

1.9. Начисление, расчет, информационный обмен с Управлением социальной защиты для начисления субсидий, перерасчет при недопоставке или отсутствии коммунальных и иных услуг, сбор сведений по поступившим платежам за коммунальные и иные услуги от Собственника осуществляется бухгалтерией

Управляющего.

2.0. При наличии задолженности по оплате за коммунальные и иные услуги, Собственник несет ответственность в соответствии с законодательством РФ.

2.1. Счет на оплату ЖКУ- документ, в соответствии с которым Собственник производит оплату за коммунальные и иные услуги, оказываемые Управляющим по настоящему договору.

2.2. Нежилое помещение в многоквартирном доме - помещение в многоквартирном доме, указанное в проектной или технической документации на многоквартирный дом либо в электронном паспорте многоквартирного дома, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения. К нежилым помещениям в настоящих Правилах приравниваются части многоквартирных домов, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места, подземные гаражи и автостоянки, предусмотренные проектной документацией)». Общие положения Постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Постановление № 354).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющим услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, представление интересов Собственников при заключении договоров на предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам помещений в МКД и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.1.1. **Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ** Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 техническим паспортом на жилой дом и настоящим договором.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячего и холодного водоснабжения- отсекающая арматура (первый вентиль); по отоплению – место врезки подводки отопительного прибора к стояку общедомовой системе отопления; на системе канализации – плоскость раструба тройник; по электрооборудованию - отходящий от аппарата (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.д.) провод квартирный электросети; по строительным конструкциям- внутренняя поверхность стен квартиры.

2.2. Минимальный перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД включает (оплату, которая производится Собственником по Счету на оплату ЖКУ в форме безналичного расчета):

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем водоснабжения, водоотведения, внутридомовых электрических сетей, теплоснабжения, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов, лифтовое оборудование и пр.) в пределах установленных норм.

2.2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

2.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния инженерного оборудования, технические осмотры элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток и придомовой территорий.

2.2.3.1. При выявлении неисправностей, заявки собственника или Совета МКД:

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов);

б) устранение незначительных неисправностей в системе водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилялей);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистка канализационного лежачка;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

ж) частичный ремонт кровли.

2.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт кровли;

б) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъезде;

в) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

г) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

д) ремонт труб наружного водостока;

2.2.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- подметание свежеснеженного снега;
- посыпка территорий противогололедными материалами;
- подметание территорий в дни без снегопада;
- очистка урн от мусора;

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками;
- очистка урн от мусора;
- промывка урн;
- уборка газонов;
- выкашивание газонов;
- поливка газонов, зеленых насаждений;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев;
- протирка указателей.

2.2.3.4. Санитарное содержание лестничных клеток:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей;

б) мытье лестничных площадок, маршей, окон;

в) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков.

2.2.3.5. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования осуществляется, согласно титульному списку, утвержденного финансового плана, заявки Совета МКД.

2.2.3.6. Капитальный ремонт дома осуществляется при наличии решения общего собрания, принятого в установленном законом порядке либо решение уполномоченного органа местного самоуправления в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами РФ, органа местного самоуправления.

2.2.3.7. Перечень работ и услуг, указанных в п.п. 2.2, может проводиться как Управляющим, так и третьими лицами, на основании заключенных договоров и может быть изменен решением Управляющего в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.3. Перечень коммунальных и иных услуг, по предоставлению которых Управляющий заключает договора с Исполнителями от имени и за счет Собственника:

2.3.1. Водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение, электроснабжение, вывоз ТБО и КГМ, дератизация, дезинсекция, содержание вентиляционных устройств и каналов, обслуживание внутридомовых сетей газоснабжения, лифт, оборудование, входящее в состав общего имущества многоквартирного жилого дома.

2.3.1.2. Перечень иных видов работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, по предоставлению которых Управляющий вправе заключать договора с Исполнителями от имени и за счет Собственника, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, определяется Управляющим, согласовывается с Советом МКД и не требует внесения изменений в настоящий договор.

2.4. В случае если необходимо выполнить дополнительные работы по обслуживанию общего имущества, не включенного в финансовый план, Управляющий выполняет данные работы по заявке Представителя собственников, Совета МКД и начисляет собственникам стоимость выполненных работ в счете на оплату ЖКУ за текущий месяц.

2.4.1. По соглашению сторон за дополнительную плату, Управляющий может оказать услуги (выполнить работы), не предусмотренные настоящим договором по содержанию и ремонту имущества, принадлежащему Собственнику (жилого, нежилого помещения) и начисляет стоимость оказанных услуг (выполненных работ) в счет на оплату ЖКУ за текущий месяц.

2.5. Управляющий с участием Председателя МКД, определяют техническое состояние МКД, а также составляют Акт с перечнем имеющейся технической документации на дату, с которой Управляющий приступил к управлению домом.

2.6. Управляющий не несет ответственность за строение, качество работ, материалов, произведенных Застройщиком, установленных до начала действия договора.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3. Управляющий обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее, чем через 30 дней с момента принятия решения общим собранием о выборе управляющей организации: - обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами; контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных платежей за коммунальные и иные услуги;

- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово- хозяйственной деятельности с участием Совета дома;

- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;

- принимать все предусмотренные законодательством меры по взысканию с Собственника задолженности по оплате коммунальных и иных услуг;

- ежемесячно, до 10 числа следующего за отчетным месяцем, предоставлять Счет на оплату ЖКУ и иные услуги посредством вложения счета в почтовый ящик собственника;

- по согласованию с собственником направлять счет на оплату ЖКУ на электронный адрес;

Примечание: в случае неполучения счета на оплату ЖКУ до 10 числа следующего за отчетным месяца Собственником или членами семьи Собственника (представителем, уполномоченным им лицом) по обстоятельствам, не зависящим от Управляющего, ответственность в виде пени за несвоевременную оплату за коммунальные и иные услуги возлагается на Собственника.

- своевременно информировать об изменении качества услуг и отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей за 1-2 суток, кроме аварийных ситуаций;

- принимать заявки аварийного характера по **89384262014(круглосуточный)** или по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, Анапское шоссе, д. 6 и обеспечивать их своевременное выполнение;

- предоставлять отчет о деятельности Управляющего в порядке, определяемом требованиями законодательства. В соответствии с п. 11 ст. 162 Жилищного кодекса РФ управляющая компания ежегодно, в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом.

3.1.2. Организовывать заключение с Исполнителями договоров на поставку Собственнику коммунальных и иных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.3. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.4. Своевременно ставить в известность Собственника об **обоснованном** изменении тарифов путем размещения информации на обороте Счета на оплату ЖКУ, на информационном стенде, на сайте ООО «Комфорт Сити».

3.1.5. По истечении срока действия настоящего Договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья.

3.1.6. Обрабатывать персональные данные собственников и пользователей помещений в МКД (подп. «д» п. 12, подп. «з» п. 25 Примерных условий договора управления многоквартирным домом, утвержденных приказом Минстроя России от 31 июля 2014 г. № 411/пр).

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за коммунальные и иные услуги либо поручить прием платежей за коммунальные и иные услуги на основании возмездного договора с третьими лицами.

3.2.2. В случае невнесения Собственником платы за коммунальные услуги, вводить ограничение и приостановку поставки коммунальных услуг в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

3.2.2.1. Планово-договорная стоимость работ, услуг, включённых в Перечень работ, услуг

Приложение №1 от «01» мая 2022 года, на каждый год действия договора определяется: на дату заключения договора, во второй и последующие годы действия договора такая стоимость ежегодно индексируется на уровень инфляции с января каждого календарного года. Уровень инфляции (индекс потребительских цен в Российской Федерации на товары и услуги) принимается за среднее значение полного истекшего года к полному предыдущему календарному году. Индекс потребительских цен определяется в соответствии с официальными данными федерального органа государственной власти, уполномоченного сообщать официальные статистические данные об уровне инфляции за год.

3.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

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

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за управление, обслуживание, содержание и выполненные работы. Ежемесячно вносить плату за коммунальные и иные услуги не позднее 10 (десятого) числа следующего за расчетным месяца, на расчетный счет Управляющего.

3.3.3. При внесении платы за коммунальные и иные услуги с нарушением сроков, предусмотренных п.3.3.2 настоящего Договора, начисляются пени. Размер пени составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

Примечание: В случае исправления платежного документа (в графе «К оплате») сумма пени начисляется на невнесенную сумму задолженности.

3.3.4. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.3.5. Не производить переустройства, перепланировки жилого (нежилого) и подсобных помещений, балконов и лоджий, инженерного оборудования и сетей без предварительного оформления разрешающих документов, в установленном Законом порядке.

3.3.6. Не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, инженерного оборудования либо нарушающих нормальные условия проживания в других помещениях, в том числе создающих повышенный шум или вибрацию.

3.3.7. Обеспечить беспрепятственный доступ в занимаемое помещение представителям Управляющего при проведении работ, необходимых для обеспечения, надлежащего санитарного и технического состояние общего имущества в многоквартирном доме, плановых осмотров, а также в случае возникновения аварийных обстоятельств, связанных с пожаром, затоплением и т.п., создающих угрозу для жизни и здоровья граждан.

3.3.8. При смене собственника помещения (гражданско-правовые сделки) Собственник обязан в десятидневный срок уведомить Управляющего в письменном виде, обратившись непосредственно либо заказным отправлением, и обеспечить полную оплату задолженности за коммунальные и иные услуги. В случае непогашения суммы задолженности на момент прекращения права собственности в добровольном порядке, сумма задолженности взыскивается в судебном порядке, либо автоматически переносится на последующего собственника помещения

3.3.9. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в отведенное для этого места- контейнер.

3.3.10. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

3.3.11. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранителей электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.12. При производстве текущего и капитального ремонта занимаемого помещения и мест общего пользования в помещении, собственник предварительно уведомляет Управляющего не позднее чем за 2 дня до производства работ для осуществления контроля. Вывоз строительного и крупногабаритного мусора, образовавшегося при производстве работ, либо вывоз старой мебели осуществляется самим собственником, либо Управляющим на возмездной основе, на основании заявки и счета от исполнителя данной услуги.

3.3.13. Обеспечить устранение за свой счет повреждения помещения, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования внутри помещения.

3.3.14. Производить утепление оконных и дверных проемов в помещении в целях сохранения тепла.

3.3.15. Производить прочистку канализации за свой счет, если засорение произошло по вине Собственника.

3.3.16. **Передавать показания всех индивидуальных приборов учета (в том числе электроэнергии и теплоснабжения), показания поквартирных водомерных приборов учета до с 23 по 25 (двадцать пятого) числа месяца, указывая в платежном документе на оплату за коммунальные и иные услуги, через почтовый ящик, электронный ящик или на сайт Управляющего.**

3.3.17. Перечень иных видов работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, по предоставлению которых Управляющий заключил договора с Исполнителями от имени и за счет Собственника в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, оплачивается Собственником в соответствии с единым платежным документом.

3.3.18. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными нормативными правовыми актами, регламентирующими условия пользования жилыми помещениями.

3.4. Собственнику запрещается:

3.4.1. Переоборудовать внутренние инженерные сети без соответствующего разрешения.

3.4.2. Устанавливать и подключать без письменного разрешения **специализированной** организации и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно - гигиеническим нормативам.

3.4.3. Нарушать имеющиеся схемы учета услуг.

3.4.4. Выносить в места общего пользования (лестничные клетки, тамбур, подъезд, мусоросборные площадки, места, близко расположенные к мусоросборным площадкам) крупногабаритный мусор (мебель, велосипед, санфаянс и т.д.).

3.4.5. **Устанавливать сплит-системы (кондиционеры), антенны и т. п. на фасаде МКД.**

3.5. Собственник имеет право:

3.5.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в установленных пределах, не допуская ограничение, злоупотребление или нарушение прав соседей (других Собственников).

3.5.2. Производить перепланировку самого помещения, подсобных помещений, остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном Законом порядке.

3.5.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными **нормативно-правовыми актами.**

3.5.4. Контролировать выполнение Управляющим обязательств по Договору в порядке, предусмотренном настоящим договором.

3.5.5. Собственник имеет право обращаться лично или через своего представителя с заявлением о несоответствии коммунальных услуг установленным стандартам в диспетчерскую службу Управляющего или Совет дома, а также с заявлением о неправильном начислении платы за коммунальные и иные услуги.

3.5.6. Обоснованные требования, изложенные в заявлении, удовлетворяются Управляющим путем устранения причины нарушения услуг, не взимания либо снижения платы за соответствующие услуги.

3.5.7. Осуществлять добровольное страхование по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании.

3.5.8. Собрать совет МКД раз в квартал по вопросам, выполнения договора управления (обслуживания общего имущества).

4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги, расходов по управлению, содержанию и ремонт общего имущества МКД. Плата за коммунальные и иные услуги для Собственников помещений в МКД включает в себя:

1) плата за содержание включает в себя: плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества.

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение помещений, электроснабжение МОП.

3) иные услуги: вызов ТБО, КГМ, домофон (при наличии), лифт (при наличии), видеонаблюдение (при наличии), автоматический шлагбаум (при наличии), судебные (при наличии).

4.2. Размер платы за содержание общего имущества устанавливается решением собрания собственников, а в случае отсутствия такого решения — решением Администрации МО г-к Анапа на соответствующий

календарный год. Плата за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, утвержденными РЭК ДТЦ Краснодарского края и решением Администрации МО г-к Анапа на соответствующий календарный год.

4.3. Размер платы за работу и услуги, указанные в п.п. 4.2. настоящего Договора, и обслуживание общего имущества МКД может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления. Управляющий обязан информировать Собственников об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления единого платежного документа, на основании которого будет вноситься плата.

ПРИМЕЧАНИЕ:

- в состав платежей за потребление коммунальных услуг холодного, горячего (ГВС) водоснабжения включаются дополнительные объемы потребления по показаниям общих домовых приборов учета, используемые на общедомовые нужды (в частности, мытье мусоросборных камер, полив, уборка подъездов) при производстве соответствующих видов работ, а также разница между показаниями общедомового узла учета и поквартирными;

- в состав платежей за потребленную коммунальную услугу электроснабжение включаются дополнительные объемы потребления по показаниям общедомового прибора учета, используемые на общедомовые нужды (в частности, повысительные насосы, лифт, освещение подъезда, потери) при производстве соответствующих видов работ, а также разница между показаниями общедомового узла учета и поквартирными;

- при необходимости проведения дополнительных работ Совет МКД подает заявку Управляющему, согласовывает стоимость и данные работы выставляются собственникам в текущем месяце;

- в состав платежей за текущий ремонт общего имущества не входит ремонт внутренних инженерных сетей, находящихся внутри жилых (нежилых) помещений.

4.4. Собственник вносит плату на расчетный счет, указанный в Счете на оплату ЖКУ, предоставляемом Управляющим, не позднее 10-го (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.5. Расчеты по договорам с Поставщиками коммунальных ресурсов и иных услуг осуществляются Управляющим с расчетного счета.

4.6.1. Источником оплаты Управляющему за управление является вознаграждение за услуги в отношениях между Управляющим и Собственниками, Исполнителями иных услуг.

4.6.2. Источником оплаты Поставщикам коммунальных ресурсов и Исполнителям иных услуг являются платежи по статьям:

- содержание МКД;
- теплоснабжение;
- подогрев (ГВС);
- электроснабжение помещений;
- электроснабжение электрических сетей МОП, с учетом потерь;
- лифт;
- домофон;
- выполненные работы;
- уборка МОП;
- судебные.

Данные платежи не являются доходом Управляющего и перечисляются согласно АКтам выполненных работ на расчетные (лицевые) счета Поставщиков коммунальных ресурсов и иных услуг.

При наличии судебных решений о взыскании средств с Собственника в пользу Управляющего, данные средства взыскиваются в очередности, определенной ст. 319 ГК РФ.

4.7. Основанием приема выполненных работ является подписанный Акт Управляющим ООО «Комфорт Сити» согласно полномочиям Устава.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.2. Если общим собранием Собственников помещений МКД работа Управляющего признается неудовлетворительной, Управляющему выносится предупреждение и дается 2 месяца для улучшения работы.

5.3. Стороны по настоящему Договору несут ответственность в соответствии с действующим законодательством в пределах границ эксплуатационной ответственности.

5.4. В случае неисполнения п. 3.3.7. настоящего договора Собственник возмещает убытки Управляющему, связанные с недопоставкой коммунальных и иных услуг, либо третьим лицам, связанные с причинением ущерба при возникновении аварийной ситуации.

5.5. В случае, не обеспечения доступа в соседние помещения Собственником, который требует производства работ по замене инженерных сетей, проходящих в его помещении и между соседними помещениями,

ответственность, связанная с причинением ущерба при возникновении аварийной ситуации, возлагается на Собственника.

5.6. В случае несвоевременной передачи показаний индивидуальных приборов учета водопотребления, Собственник несет ответственность и обязан возместить убытки Управляющему.

5.7. По решению общего собрания Приложение № 1 может быть изменено с присвоением следующего номера, что также является неотъемлемой частью данного договора.

5.8. Все споры по настоящему договору подлежат рассмотрению в суде по месту исполнения договора — Краснодарский край, г-к Анапа.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Отчуждение помещения новому Собственнику, при наличии задолженности по данному договору, не является основанием для расторжения настоящего Договора.

6.2. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке, по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, в случае несоблюдения Управляющим своих обязанностей, с обязательным уведомлением об этом не позднее чем за 1 месяц;

- в одностороннем порядке, по инициативе Управляющего, с обязательным уведомлением об этом собственников не позже, чем за 1 месяц;

- в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает, МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющего, если не определен его правопреемник.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается собственником.

7.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания в соответствии с законодательством РФ.

7.3. Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения. Собственники помещений уведомляются о проведении внеочередного Общего собрания в соответствии с законодательством РФ. Расходы на организацию Общего собрания возлагаются на инициатора его созыва.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с момента начала обслуживания, не позднее 30-ти дней с момента принятия решения общим собранием.

8.2. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет.

8.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.

8.4. Местом исполнения настоящего договора является: Краснодарский край, г-к Анапа.

8.5. При отсутствии заявления об окончании срока действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

9. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

9.1. Приложение № 1 — периодичность, полный перечень и стоимость услуг.

9.2. Приложение № 2 — минимальный перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

9.3. Приложение № 3 – реестр собственников помещений, подписавших договор управления (обслуживание общего имущества).

Приложения настоящего договора размещены на интернет-сайте ООО «Комфорт Сити» www.kfcity.ru

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

УПРАВЛЯЮЩИЙ:
ООО «Комфорт Сити»
Юридический адрес: 353445, Краснодарский край,
Анапский р-н, г. Анапа, Анапское шоссе, 6
ИНН 2301094373 КПП 230101001
ОГРН 1172375035997
р\сч 40702810430000016693
кор.счет 30101810100000000602 в банке Краснодарское
отделение №8619 ПАО СБЕРБАНК г. Анапа
БИК 040349602
т. 8-989-838-45-28
сайт: нашдом-анапа.рф и комфорт-сити.рус
эл. почта: nashdom.anapa@mail.ru
и comforteity.anapa@mail.ru
Генеральный директор



Гелевер А.Е.
М.П.

«СОБСТВЕННИК: (ФИО)

Адрес регистрации:

Тел. _____
Электр.Почта. _____
_____ / _____
(ФИО) (подпись)

№п/п	Наименование работ, услуг	Периодичность работ, услуг	Стоимость, в месяц
Текущий ремонт, управление, содержание общего имущества и накопительная часть:			
1	Санитарное содержание лестничных клеток:		25 руб. с 1 кв. м.
	подметание полов и влажная уборка во всех помещениях общего пользования	1 раза в неделю	включено в тариф
	подметание полов влажная уборка: вход, первый этаж	5 раз в неделю	включено в тариф
	протирка пыли с колапов светильников, подоконников, дверей, перил в помещениях общего пользования, обметание паутины, протирка почтовых ящиков	ежемесячно	включено в тариф
	мытьё и протирка окон в помещениях общего пользования	1 раз в квартал	включено в тариф
2	Уборка чердачных и подвальных помещений	1 раз в год	включено в тариф
3	Дезинфекция, дератизация	по мере необходимости	включено в тариф
4	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества:		
	уборка придомовой территории	5 раз в неделю	включено в тариф
	ликвидация наледи	по мере необходимости	включено в тариф
	очистка урн от мусора, уборка мусора с газонов	5 раз в неделю	включено в тариф
	стрижка газона, кустов	по мере необходимости	включено в тариф
	обработка зел. насаждений от вредителей	по мере необходимости	включено в тариф
	очистка (уборка) контейнерной площадки	5 раз в неделю	включено в тариф
5	Техническое обслуживание конструктивных элементов:		
	технический осмотр, устранение незначительных неисправностей конструктивных элементов здания)	2 раза в год	включено в тариф
6	Техническое обслуживание сетей отопления, водоснабжения и водоотведения:		

	технический осмотр системы отопления, водоснабжения и канализации, устранение незначительных неисправностей в системах отопления, водоснабжения, водоотведения	2 раза в год	включено в тариф
	содержание и обслуживание ИТП	по мере необходимости	включено в тариф
	подготовка Дома к сезонной эксплуатации в т.ч. ремонт, регулировка, наладка и испытание системы центрального отопления, промывка, опрессовка, консервация и расконсервация системы центрального отопления, мелкий ремонт изоляции, проверка исправности	1 раз в год	включено в тариф
7	Техническое обслуживание сетей электроснабжения	по мере необходимости	включено в тариф
8	Организация сбора (отработанных ртутьсодержащих ламп)	ежемесячно	включено в тариф
9	Снятие показаний коллективного прибора учета	ежемесячно	включено в тариф
10	Проверка состояния, техобслуживание и ремонт пожарной сигнализации	ежемесячно	включено в тариф
11	Аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно	включено в тариф
12	Управление многоквартирным домом:		
	планирование работ по обслуживанию общего имущества	5 раз в неделю	включено в тариф
	ведение технической документации	5 раз в неделю	включено в тариф
	осуществление контроля качества услуг	ежедневно	включено в тариф
	выдача справок, прием платежей, прием заявлений	2 раза в неделю	включено в тариф
	подготовка исковых заявлений	5 раз в неделю	включено в тариф
	составление отчетов	по графику	включено в тариф
	снятие показаний ОДПУ счетчиков	по графику	включено в тариф
	оплата поставщикам коммунальных ресурсов и иных услуг	5 раз в неделю	включено в тариф
13	Обслуживание лифта: аварийное, текущее обслуживание, эвакуация, страхование лифтового оборудования	круглосуточно	включено в тариф
14	Обследование инвалидных подъемников	1 раз в месяц	включено в тариф
15	Осмотр малых архитектурных форм детских площадок	1 раз в месяц	включено в тариф
16	Аварийное и текущее обслуживание Домофона	круглосуточно	включено в тариф
17	Для нужд МКД (накопительная часть)	бесрочно	2 рубля с 1 кв.м. помещения входит в накопительную часть

№п/п	Коммунальные ресурсы при использовании и содержании общего имущества :	Периодичность работ, услуг	Стоимость, в месяц
1	Электроэнергия (ОДН)	круглосуточно	Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 №354
2	Холодное водоснабжение (ОДН)	круглосуточно	Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 №354
3	Водоотведение (ОДН)	круглосуточно	Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 №354
4	Горячее водоснабжение (ОДН)	круглосуточно	Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 №354

№п/п	Наименование работ, услуг	Периодичность работ, услуг	Стоимость, в месяц
Перечень коммунальных услуг			
1	Электроснабжение	круглосуточно	Согласно постановлению РЭК г.Краснодар
2	Отопление	круглосуточно	Согласно постановлению РЭК г.Краснодар
3	Подогрев ГВС	круглосуточно	Согласно постановлению РЭК г.Краснодар

№п/п	Наименование работ, услуг	Периодичность работ, услуг	Стоимость, в месяц
Перечень услуг согласно выставленной смете			
1	Подрезка деревьев, спил	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
2	Сбрасывание снега с крыши, сбивание сосулек	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
3	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
4	Устранение поврежденных фундаментов	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
5	Устранение осадок фундаментов	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
6	Устранение причин деформации	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
7	Восстановление (ремонт) освещения и вентиляции подвала	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
8	Восстановление (ремонт) прямиков, ремонт разрушенных участков тротуаров, дорожек и площадок, отмосток по периметру здания	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
9	Устранение поврежденных стен, в том числе в подвалах и чердаках	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
10	Восстановление креплений выступающих деталей фасада	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете

11	Герметизация, теплоизоляция межпанельных и иных швов	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
12	Окраска фасадов	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
13	Окраска стен помещений общего пользования	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
14	Ремонт несущих конструкций, балконов, лоджий, козырьков и эркеров	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
15	Восстановление организованного отвода воды с балконов, лоджий, козырьков и эркеров	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
16	Заделка швов и трещин	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
17	Частичная смена и укрепление отдельных элементов	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
18	Ремонт полов — замена, восстановление отдельных участков	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
19	Усиление, заделка, смена отдельных участков межквартирных перегородок	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
20	Восстановление (ремонт) дымовых и вентиляционных труб	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
21	Восстановление (ремонт) выходов на крышу	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
22	Восстановление (ремонт) систем водоотвода	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
23	Ремонт примыканий и заделка стыков	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
24	Ремонт, утепление дверей с лестничных площадок на чердак	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
25	Обработка огнезащитным составом	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
26	Ремонт, замена внутридомовых электрических сетей	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
27	Ремонт, замена этажных щитков и шкафов	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
28	Ремонт, замена приборов учета и регулирования общего пользования	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
29	Ремонт, замена осветительных установок помещений общего пользования	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
30	Опломбировка квартирных приборов учета	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
31	Электролаборатория	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
32	Ремонт, установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутридомовых сетей водоснабжения, отопления	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
33	Ремонт, установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутридомовых сетей канализации	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
34	Ремонт, замена неисправных приборов учета и регулирования водоснабжения, отопления	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
35	Ремонт оборудования, приборов и арматуры водопроводной сети общего пользования	по мере необходимости, по заявке	согласно утв. смете
36	Вывоз и утилизация КТП	по мере необходимости, по заявке	согласно счета, обслуживающей организацией

Генеральный директор ООО "Комфорт Сити" А.Е. Гелевер

Собственник:



МИНИМАЛЬНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО
СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
(Утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290)

1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, 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;
- поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;
- при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;
- определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
- проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
- контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

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

- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;
- выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;
- выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;
- в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

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

- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;
- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

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

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

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

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

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

- проверка кровли на отсутствие протечек;

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

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

- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренарующего 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;

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

- проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

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

- проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;

- контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

- сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;

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

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

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

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

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

- очистка от сажи дымоходов и труб печей;

- устранение завалов в дымовых каналах.

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

- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;

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

- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;

- работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

- проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

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

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

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

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

- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;
- переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;
- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;
- очистка и промывка водонапорных баков;
- проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;
- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

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

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

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

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

20. 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.

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

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

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

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

- сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;
- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;
- мытье окон;
- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);
- проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

23. 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 свежеснегавывающего 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.

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

- подметание и уборка придомовой территории;
- очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;
- уборка и выкашивание газонов;
- прочистка ливневой канализации;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.

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

- содержание сооружений и оборудования, используемых для накопления жидких бытовых отходов в многоквартирных домах, не подключенных к централизованной системе водоотведения;
- вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;
- вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории.

25 (1). Работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов:

- организация и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок;
- организация сбора отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.

26. 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.

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

28. Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.

29. Работы и услуги, предусмотренные разделами I и II настоящего перечня, которые могут повлиять на обеспечение условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома, выполняются с учетом обеспечения такого доступа.

Генеральный директор ООО «Комфорт Сити»

А.Е. Гелевер

