**ДОГОВОР №**

**управления многоквартирным домом**

г. Гагарин «\_\_\_\_» 20\_\_ г.

Управляющая организация ООО «Стройизоляция» в лице директора Акимова Владимира Васильевича, действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем **«Управляющий»,** с одной стороны и собственники помещений, многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Гагарин, ***ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дом № \_\_\_\_\_\_,*** именуемые в дальнейшем **"Собственник",** действующий от своего имени, согласно решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. (Протокол общего собрания от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ собственников помещений, заключили настоящий Договор о следующем:

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. **Собственник —** граждане и юридические лица, владеющее на праве собственности помещением по  
      адресу: г. Гагарин, **ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_,** находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в  
      многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.
   2. **Управляющий** — организация, уполномоченная общим собранием собственников многоквартирного дома на выполнение функций по обслуживанию, ремонту дома и предоставлению коммунальных услуг.
   3. **Исполнители —** организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по ремонту, содержанию жилищного фонда. В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от своего имени и за счет Собственника.
   4. **Общее имущество** в многоквартирном доме — принадлежащие Собственникам помещения 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, 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 озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства  
      данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.  
        
      Внешней границей сетей электро-, тепло, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящий в многоквартирный дом.
   5. 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.
   6. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.
   7. Высший орган управления многоквартирным домом — общее собрание Собственников помещений. В перерывах между собраниями организационные вопросы решает домовой комитет, избранный общим собранием собственников и уполномоченный ими представлять интересы собственников по вопросам управления общим имуществом многоквартирного дома.
2. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Предметом настоящего договора является оказание "Управляющим" услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам.   
        
      «Управляющий» по поручению «Собственника» обязуется, за плату, осуществлять управление общим имуществом многоквартирного дома, в течении одного года — оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту.
   2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме  
      производится согласно приложения № 2 к договору:
   3. Перечень работ и услуг, указанных в п. 2.2. может быть изменен решением Управляющего в соответствии с изменениями действующего законодательства.
   4. Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в техническом паспорте на строение N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от " " г.
   5. Перечень коммунальных услуг и услуг по техническому обслуживанию которые предоставляет Управляющий за дополнительную плату (Приложение №3).
3. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. Управляющий обязуется:
      1. Приступить к выполнению настоящего Договора после его подписания в течение 10 дней;
      2. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
      3. обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
      4. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме;
      5. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц,  
         затрудняющих реализацию прав Собственников по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в  
         многоквартирном доме или препятствующих этому;
      6. представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами в пределах "предмета договора" (п. 2 настоящего договора);
      7. контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;
      8. составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности по данному дому;
      9. вести по квартирный учет собственников и нанимателей жилых помещений многоквартирного дома.
      10. Заключать договора с Исполнителями на поставку жилищно-коммунальных 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.
      11. Осуществлять организацию финансирования расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома.
      12. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении цены.
      13. Для принятия решений на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
      14. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также передать техническую документацию и технический паспорт на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.
   2. Управляющий имеет право:
      1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги. При внесении платы за жилье и  
         коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, вправе начислять  
         пени. Размер пеней 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.
      2. В случае невнесения Собственником платы в течение 2-х месяцев Управляющий направляет предупреждение. При неуплате в течение 3-х месяцев Управляющий поручает Исполнителю заказа, эксплуатирующему многоквартирный дом, применить санкции в порядке установленном действующим законодательством.
      3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.
      4. По вопросам связанным с содержанием, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять в пределах "предмета договора" (п. 2 настоящего договора) интересы Собственника перед третьими лицами и судебных инстанциях.
   3. Собственник обязуется:
      1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская  
         бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми  
         помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в доме и придомовой  
         территории.
      2. Нести бремя содержания общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.
      3. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.
      4. Созывать общее собрание Собственников многоквартирного дома.
      5. В случае отчуждения жилого помещения уведомлять управляющего о предстоящей сделки.
   4. Собственник имеет право:
      1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Гагарин норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.
      2. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
      3. Контролировать выполнение Управляющим его обязательств по Договору.
4. **ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ**
   1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.
   2. Размер платы за содержание и ремонт помещения (за исключением уборки земельного участка,  
      входящего в состав общего имущества многоквартирного дома) определяется в соответствии с ценой,  
      установленной приложением №1.
   3. Размер платы, указанный в ст.ст. 4.2 настоящего Договора и обслуживание жилого или нежилого  
      помещения 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 платежных документов.
   4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставка бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение), уборка придомовой территории, вывоз ТБО.
   5. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющего не позднее 15 (пятнадцатого)  
      числа месяца, следующего за расчетным.
   6. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов  
      Управляющего, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным. Не использование Собственниками, и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.
   7. Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.
   8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами,  
      превышающими установленную продолжительность, изменение (корректировка) размера платы за коммунальные  
      услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
5. **ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**
   1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.
   2. Если общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющего признается неудовлетворительной, Управляющему выносится предупреждение и дается месяц для улучшения работы. В случае не исправления ситуации договор расторгается по решению общего собрания Собственников.
   3. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим  
      законодательством.
6. **УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**
   1. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющим.
   2. Переход право собственности на жилое помещение новому Собственнику является основанием исполнением обязанностей по настоящему Договору, новым Собственником.
   3. Договор может быть расторгнут:
      1. в одностороннем порядке по инициативе общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющим своих обязанностей, с обязательным уведомлением об этом не позже, чем за месяц;
      2. в одностороннем порядке по инициативе Управляющего, с обязательным уведомлением об этом не позже, чем за 3 месяца, либо, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования, договор расторгается.
      3. в случае ликвидации Управляющего, если не определен его правопреемник.
   4. После расторжения Договора учетная, расчётная, техническая документация и технический паспорг, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием собственников, а в отсутствии такового любому собственнику или нотариусу на хранение.
7. **ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ**
   1. Решение об организации общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома  
      принимается: председателем домового комитета (при его наличии) по инициативе Управляющего; собственником  
      жилого помещения.
   2. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения.
   3. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания под роспись, либо заказными письмами с уведомлением.
8. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**
   1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.
   2. Договор заключен сроком на один год.
   3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.
   4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.
   5. Договор составляется в 2 (двух) экз., каждый из которых имеет Одинаковую юридическую силу
   6. Неотъемлемой частью договора являются нижеприведенные приложения:
      1. копия Технического паспорта многоквартирного дома с реестром собственников помещений  
          многоквартирного дома;
      2. Цена на оплату содержания и ремонт помещения в многоквартирном доме (Приложение 1);
      3. «Перечень видов работ по содержанию и текущему ремонту» (Приложение 2);
      4. «Перечень работ, выполняемых за дополнительную оплату» (Приложение 3);
      5. Реестр собственников помещений многоквартирного дома (Приложение 4).

**Подписи Сторон:**

**ООО « Стройизоляция»**

г. Гагарин, ул. Гагарина, ,д.16

ИНН 6723008997 КПП 672301001 ОКАТО 66208501000 ОКПО 52047809 Р/с 40702810859030100652Смоленское ОСБ № 8609 г. Смоленск БИК 046614632 К/С 30101810000000000632

##### Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.В. АКИМОВ

**Собственник**

**Ф.И.О. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Паспорт\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Документ удостоверяющий право собственности на помещение № \_\_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв. м в многоквартирном доме №\_\_\_\_\_\_\_ по ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ :**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. Собственник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

Приложение № 1

к договору управления МКД

№ ……. от …………… 20…. г.

**РАЗМЕР ПЛАТЫ**

с …………………………. 20… года за 1 кв.м общей площади по содержанию и ремонту

общего имущества жилищного фонда в многоквартирном доме

со всеми видами благоустройства (с лифтом)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| п/п | Наименование статей затрат | Размер платы за  1 кв.м |
| 1 | **Плата за жилое помещение** |  |
|  | в том числе : |  |
|  | ***Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества дома*** |  |
|  | - плата за содержание и текущий ремонт |  |
|  | - плата за уборку придомовой территории |  |
|  | - плата за вывоз ТБО и КГО |  |
|  | - плата за утилизацию ТБО |  |
|  |  |  |

**Директор ООО «Стройизоляция» В.В. Акимов**

Приложение № 2

к Договору управления

многоквартирным домом №\_\_

от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 г.

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, колонн и столбов, перекритий 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 грибками 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 грибками 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 мусоропроводов многоквартирных домов:

проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;

при выявлении засоров — незамедлительное их устранение;

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

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

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

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

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

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

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

проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;

контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;

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

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

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

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

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

очистка от сажи дымоходов и труб печей;

устранение завалов в дымовых каналах.

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

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

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

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

очистка и промывка водонапорных баков;

проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

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

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

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

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

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

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

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

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

организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;

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

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

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

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

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

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

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

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.

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 колейности 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;

прочистка ливневой канализации;

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

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

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

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

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

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

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

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

Утверждены

постановлением Правительства

Российской Федерации

от 3 апреля 2013 г. N 290

Приложение 3

ПЕРЕЧЕНЬ

работ внутри квартиры, не включенных в тариф на ремонт и обслуживание жилого муниципального фонда, и выполняемых за дополнительную оплату жильцами квартир, принадлежащих им на правах собственности или предоставленных по договору социального найма

Сантехнические работы:

-Замена водоразборных кранов или вентильных головок смесителей.

1. Замена унитазов.
2. Замена бачка унитаза (чугунного или фаянсового).
3. Замена умывальника.
4. Замена мойки.
5. Замена ванны.
6. Замена смесителей (кухонных или ванной).
7. Ремонт смывного бачка с заменой комплектующих без снятия бачка.
8. Замена сифонов.
9. Замена обвязки ванны.
10. Замена вентилей, кранов (кроме вводных).
11. Замена или частичная прокладка вновь трубопроводов отопления, ГВС, ХВС и канализации.
12. Врезки в действующие трубопроводы отопления, ГВС, ХВС и канализации.
13. Замена гребенки холодной или горячей воды.
14. Замена радиаторов отопления. -Замена полотенцесушителей.
15. Монтаж водомерного узла (водяных счетчиков).
16. Подключение электрического водонагревателя к системе ГВС и ХВС.
17. Подключение стиральной машины к трубопроводам ХВС и канализации.
18. Замена гибкой проводки.

Электромонтажные работы:

1. Замена электролампочек в люстрах, бра, светильниках.
2. Замена ламп типа ЛБ в светильниках дневного света.
3. Замена выключателей, переключателей, розеток на однотипные.
4. Замена блока выключателей в ванной комнате.
5. Демонтаж и монтаж бра, плафонов, светильников, люстр.
6. Монтаж розетки, выключателя на новом месте.
7. Прокладка электрокабеля при открытой или скрытой проводке.
8. Соединение и прозванивание жил ранее проложенных проводов.
9. Подключение водяного электронагревателя к электрической сети.
10. Подключение стиральной машины к электрической сети.
11. Монтаж дополнительного аппарата защиты.
12. Замена электросчетчика.
13. Замена кухонной электроплиты с заменой кабеля до штепсельной розетки с фазировкой.

Столярные работы:

1. Ремонт входной двери.
2. Замена дверного блока на новый.
3. Врезка или установка дверного замка.
4. Замена дверного замка.
5. Укрепление дверной коробки.
6. Замена старого оконного блока на новый.
7. Ремонт оконных рам и балконных дверей.
8. Остекленение оконных рам и балконных дверей.
9. Установка подоконника.
10. Открытие входной двери (при утере жильцами ключей).
11. Штукатурка стен.
12. Окраска оконных и дверных блоков.
13. Подкраска и побелка потолков.
14. Оклейка стен обоями.
15. Ремонт полов.
16. Восстановление гидроизоляции в ванной комнате.

Настоящий перечень составлен на основе утвержденного прейскуранта на дополнительные ремонтные работы по заказам населения утвержденного Гагаринской районной думой (решение №59 от 14.07.2000г.) и «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (Зарегистрированы в Минюсте РФ 15.10.2003 г. №5176).