



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

КАРАР

02.09.2019

г.Казань

№ 757

О внесении изменения в приложение № 3 к постановлению Кабинета Министров Республики Татарстан от 09.04.2010 № 251 «О мерах по развитию конкуренции в сфере управления многоквартирными домами»

Кабинет Министров Республики Татарстан ПОСТАНОВЛЯЕТ:

Внести в приложение № 3 к постановлению Кабинета Министров Республики Татарстан от 09.04.2010 № 251 «О мерах по развитию конкуренции в сфере управления многоквартирными домами» (с изменениями, внесенными постановлениями Кабинета Министров Республики Татарстан от 27.06.2013 № 441, от 19.05.2015 № 357, от 07.08.2017 № 560) изменение, изложив его в новой редакции (прилагается).

Премьер-министр
Республики Татарстан



А.В.Песошин

Приложение № 3
к постановлению
Кабинета Министров
Республики Татарстан
от 09.04.2010 № 251
(в редакции постановления
Кабинета Министров
Республики Татарстан
от 02.09. 2019 №757)

Форма

ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР № ____
управления многоквартирным домом с собственником помещения

г. _____

« ____ » _____ 20__ г.

Собственник помещения _____ (жилого, нежилого) _____, расположенного в многоквартирном доме по адресу: _____ (далее – многоквартирный дом), именуемый далее «Собственник», действующий на основании свидетельства о регистрации права собственности от _____ № _____ / выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № _____, выданной «__» _____ г. / выписки из Единого государственного реестра недвижимости № _____, выданной «__» _____ г., с одной стороны, и _____, именуемое далее «Управляющая организация», в лице директора _____, действующего на основании Устава (Положения) и лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом от _____ № _____, с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечения сохранности, управления, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечения Собственника жилищными и коммунальными услугами.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома, проведенного в очной форме (в форме заочного голосования), от «__» _____ 20__ г. (либо протокола открытого конкурса, в том числе с размещением конкурсной документации на электронной торговой площадке, от «__» _____, проведенного _____).

1.3. Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников многоквартирного дома, проведенным в очной форме (в форме заочного голосования), и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является высшим органом управления данного многоквартирного дома. Между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация в порядке и на условиях, установленных общим собранием, проведенным в очной форме (в форме заочного голосования), и Договором.

1.5. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Конституцией Республики Татарстан, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354, постановлением Правительства Российской Федерации от 16 апреля 2013 г. № 344 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг», Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, постановлениями Кабинета Министров Республики Татарстан от 19.02.2010 № 85 «О мерах по повышению эффективности системы защиты прав и интересов населения при предоставлении жилищных и коммунальных услуг», от 09.04.2010 № 250 «О мерах по повышению качества и обоснованности размера платы оказываемых населению жилищных и коммунальных услуг», от 09.04.2010 № 251 «О мерах по развитию конкуренции в сфере управления многоквартирными домами», от 14.04.2010 № 262 «О защите законных прав и интересов граждан, своевременно оплачивающих жилищные и коммунальные услуги».

1.6. Представитель Собственника (Собственников) помещений в многоквартирном доме, указанный в решении общего собрания данных собственников, которым была выбрана Управляющая организация, после подписания настоящего Договора должен в течение 10 календарных дней передать Управляющей организации техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы.

1.7. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора отражаются в Акте технического состояния многоквартирного дома (приложение № 1 к настоящему Договору).

1.8. Акт оценки технического состояния жилого дома составляется при передаче дома в управление Управляющей организации, а также при расторжении настоящего Договора по соответствующим основаниям.

2. Предмет Договора

2.1. Согласно настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Объект управления: многоквартирный дом, находящийся по адресу:

(с указанием размера отапливаемых помещений, количества лиц, постоянно проживающих в жилом помещении)

2.3. В состав общего имущества многоквартирного дома входят:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

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

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

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее – оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

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

ж) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установ-

лены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

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

Примечание: в соответствии со ст.1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, состав общего имущества определяется собственниками помещений в многоквартирном доме (к примеру, в состав общего имущества многоквартирного дома по решению собственников могут быть включены почтовые ящики).

2.4. Перечень и качество коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику, приведены в приложении № 2 к настоящему Договору, базовый перечень показателей качества содержания, эксплуатации и технического обслуживания жилых зданий и объектов коммунального хозяйства – в приложении № 3 к настоящему Договору.

2.5. Перечень и качество коммунальных услуг, приведенные в приложении № 2 к настоящему Договору, должны соответствовать положениям постановления Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

2.6. Базовый перечень показателей качества содержания, эксплуатации и технического обслуживания жилых зданий и объектов коммунального хозяйства, приведенный в приложении № 3 к настоящему Договору, должен соответствовать базовым показателям качества содержания, эксплуатации и технического обслуживания жилых зданий и объектов коммунального хозяйства, утвержденным постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 09.04.2010 № 250 «О мерах по повышению качества оказываемых населению жилищных и коммунальных услуг и обоснованности размера платы за них».

2.7. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предоставляемых Собственнику, приведен в приложении № 4 к настоящему Договору.

2.8. Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, приведенный в приложении № 8 к настоящему Договору, должен соответствовать стандартам управления многоквартирным домом согласно Правилам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416.

2.9. Перечень услуг и работ по настоящему Договору может быть изменен в соответствии с действующим законодательством путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору, составленному в двух экземплярах и подписанному Сторонами.

3. Обязанности Сторон

3.1. Обязанности Сторон:

3.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.

3.2. Обязанности Собственника:

3.2.1. Заключать договор управления многоквартирным домом только с одной управляющей организацией.

3.2.2. Использовать помещения, находящиеся в его собственности, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением.

3.2.3. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

3.2.4. Своевременно в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений, проведенного в очной форме (в форме заочного голосования), оплачивать предоставленные ему по настоящему Договору услуги.

3.2.5. Обеспечивать доступ в принадлежащее(-ие) на праве собственности помещение(-я) для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций.

3.2.6. Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.2.7. За свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

3.2.8. Ежемесячно своевременно и самостоятельно осуществлять снятие показаний квартирных (индивидуальных) приборов учета и представлять их Управляющей организации в срок до _____ числа месяца, следующего за отчетным, или в заранее согласованное с Управляющей организацией время обеспечить допуск для снятия показаний представителей Управляющей организации или председателя совета многоквартирного дома.

3.2.9. Не осуществлять переоборудование внутридомовых инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.2.10. Информировать Управляющую организацию в месячный срок об осуществленных в установленном законодательством порядке перепланировке и переоборудовании занимаемых помещений.

3.2.11. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулируемую и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, без согласования с Управляющей организацией.

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

Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи.

3.2.13. Не позднее пяти рабочих дней со дня выселения или вселения граждан в жилые помещения направлять Управляющей организации об этом письменное уведомление.

3.2.14. Сообщать в письменной форме об имеющихся возражениях по представленному Управляющей организацией отчету о выполнении поручения по условиям настоящего Договора в течение ____ дней после его представления. В случае если в указанный срок возражения не будут предоставлены, отчет считается принятым.

3.2.15. Исполнять иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Обязанности Управляющей организации:

3.3.1. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через десять дней со дня его подписания.

3.3.2. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством, для чего:

предоставлять Собственнику жилищные и коммунальные услуги надлежащего качества;

заключать от имени и за счет Собственника (либо его представителя) договоры с организациями – поставщиками коммунальных услуг;

контролировать и требовать исполнения договорных обязательств поставщиками услуг и подрядчиками;

устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения поставщиками услуг и подрядчиками договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.3.3. Выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, для чего:

проводить выбор исполнителей (подрядных, в том числе специализированных, организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества на основе открытых конкурсов, в том числе с размещением конкурсной документации на электронной торговой площадке, и заключать с

ними от имени и за счет Собственника договоры либо самостоятельно обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества;

контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;

принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам;

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

подготавливать и представлять Собственнику (либо его представителю) предложения об организации открытого конкурса, в том числе с размещением конкурсной документации на электронной торговой площадке, на право проведения капитального ремонта многоквартирного дома, о перечне и сроках проведения работ по капитальному ремонту и смете на их проведение, о размере платежа за капитальный ремонт для каждого собственника помещения, о переселении собственников и нанимателей из подлежащего капитальному ремонту помещения в помещения маневренного фонда на время капитального ремонта, если работы по ремонту не могут быть проведены без выселения, а также предложения о предоставлении гражданам другого помещения, если жилое помещение, занимаемое ими в подлежащем капитальному ремонту доме, не может быть сохранено в результате такого ремонта;

подготавливать и представлять Собственнику (либо его представителю) предложения об организации открытого конкурса, в том числе с размещением конкурсной документации на электронной торговой площадке, на право проведения работ по текущему ремонту и смете на их проведение, о размере платежа за текущий ремонт для каждого собственника помещения;

осуществлять подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

обеспечивать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание многоквартирного дома;

обеспечивать во взаимодействии с уполномоченными участковыми полиции, наблюдательным советом соответствующего территориального общественного самоуправления и членами совета многоквартирного дома соблюдение в многоквартирном доме общественного порядка и тишины;

предварительно письменно уведомлять граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены и иных работ по содержанию общедомового имущества и благоустройству прилегающей территории, согласовывать сроки проведения указанных работ;

проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра в акте технического состояния многоквартирного дома.

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

3.3.5. Обеспечивать сохранность и надлежащее использование объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

3.3.6. По требованию Собственника (либо его представителя) знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией действий, сделок в целях исполнения настоящего Договора.

3.3.7. Ежегодно информировать Собственника (либо его представителя) о том, входит ли Управляющая организация в Реестр управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов и их подрядных организаций, прошедших сертификацию в саморегулируемой организации в сфере управления многоквартирными домами, учитывая ее рейтинг.

3.3.8. Ежегодно информировать Собственника (либо его представителя) о том, входит ли Управляющая организация в Реестр руководителей управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов и их подрядных организаций, нарушавших договорные обязательства с собственниками помещений в многоквартирных домах.

3.3.9. Обеспечить Собственнику (либо его представителю) доступ к информации в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731.

3.3.10. Совместно с уполномоченными участковыми полиции, представителями территориальных общественных самоуправлений, членами совета многоквартирного дома осуществлять мониторинг количества фактически проживающих в доме граждан с целью корректного начисления платежей за жилищные и коммунальные услуги.

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

3.3.12. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, представляя к оплате Собственнику счет в срок до ____ числа месяца, следующего за расчетным, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.3.13. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у Собственника денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги. С целью повышения эффективности работы по сбору платы за предоставленные жилищные и коммунальные услуги применять положения:

статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающие ответственность Собственника за несвоевременное внесение указанной платы;

статьи 212 Налогового кодекса Российской Федерации, предусматривающие в качестве материальной выгоды Собственника объем средств, не выплаченных за предоставленные жилищные и коммунальные услуги.

3.3.14. Информировать Собственника (либо его представителя) в письменной форме об изменении размеров тарифов на коммунальные услуги не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

3.3.15. Ежегодно согласовывать с Собственником (либо его представителем) смету доходов и расходов многоквартирного дома и тарифы на услуги по содержанию и ремонту общего имущества.

3.3.16. Рассматривать обращения Собственника (либо его представителя) и принимать соответствующие меры в установленные сроки.

3.3.17. Представлять в течение I квартала года, следующего за отчетным, либо в сроки, определенные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в очной форме (в форме заочного голосования), Собственнику (либо его представителю) отчет (в соответствии с приложением № 5 к настоящему Договору) о выполнении настоящего Договора.

3.3.18. Выполнять предусмотренные настоящим Договором обязанности надлежащим образом и своевременно, руководствуясь указаниями Собственника (либо его представителя). Указания Собственника (либо его представителя) должны быть правомерными, осуществимыми и конкретными.

3.3.19. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

4. Права Сторон

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами.

4.1.2. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений при изменении плана работы.

4.1.3. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

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

4.1.5. Получать доступ к информации в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731.

4.1.6. Знакомиться с договорами, заключенными в целях реализации настоящего Договора Управляющей организацией.

4.1.7. Требовать от Управляющей организации в течение I квартала года, следующего за отчетным, либо в сроки, определенные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в очной форме

(в форме заочного голосования), отчет (в соответствии с приложением № 5 к настоящему Договору) о выполнении настоящего Договора.

4.1.8. Осуществлять контроль за сроками и качеством исполнения обязательств Управляющей организацией по настоящему Договору в соответствии с п.7 настоящего Договора.

4.1.9. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4.1.10. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном в приложении № 3 к настоящему Договору.

4.1.11. Требовать от Управляющей организации, в том числе в судебном порядке, выплаты неустоек, пеней, возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

4.1.12. Контролировать работу организаций, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, устанавливать и фиксировать факт непредоставления или некачественного предоставления жилищно-коммунальных услуг, участвовать в составлении соответствующих актов.

4.1.13. Вносить предложения о рассмотрении вопросов об изменении настоящего Договора или его расторжении на общем собрании собственников, проведенном в очной форме (в форме заочного голосования), в порядке, установленном законодательством.

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

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему Договору.

4.2.3. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.4. На условиях, определенных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проведенным в очной форме (в форме заочного голосования), пользоваться переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением.

4.2.5. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в очной форме (в форме заочного голосования), сдавать в аренду жилые, подвальные, чердачные помещения, мансарды. Направлять доходы от сдачи в аренду указанных помещений на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома.

4.2.6. Вносить предложения общему собранию собственников помещений о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

4.2.7. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

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

4.2.9. В случае непредставления Собственником или нанимателями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после представления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

4.2.10. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, представленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.11. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.12. Осуществлять контроль деятельности подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, коммунальных услуг, и их соответствия условиям договоров.

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

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором.

5.2. Собственник несет ответственность:

5.2.1. За ущерб, причиненный Управляющей организации в результате противоправных действий в период действия настоящего Договора; за ущерб, причиненный Управляющей организации, установленный судебными решениями по искам третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций.

5.2.2. За несвоевременное и (или) неполное внесение платы по настоящему Договору путем уплаты Управляющей организации пеней в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.2.3. За убытки, причиненные Управляющей организации, в случае проживания в жилых помещениях лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный Собственнику в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба; по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями; за организацию и несоответствие предоставляемых услуг требованиям нормативных правовых актов.

6. Порядок расчетов

6.1. Цена Договора определяется как сумма платы за жилое помещение и коммунальные услуги и стоимости дополнительных услуг по согласованию с Собственником (или его представителем).

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

взнос на капитальный ремонт;

плату за коммунальные услуги.

6.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проведенном в очной форме (в форме заочного голосования), с учетом Методических рекомендаций по расчету размера платы за жилищные услуги и предложений Управляющей организации. Размер платы устанавливается на срок не менее одного года.

6.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

6.4. Субсидии-льготы предоставляются отдельным категориям граждан, имеющим право на меры социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг, по месту постоянного жительства в соответствии с законодательством.

6.5. Собственник вносит плату на указанный Управляющей организацией ее расчетный счет или на счет расчетного центра, с которым Управляющей организацией заключен договор.

6.6. Оплата производится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее ____ числа месяца, следующего за расчетным.

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

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

6.9. Если в многоквартирном доме существуют помещения, сданные органами местного самоуправления на условиях найма, то для их управления и содержания заключается договор между Управляющей организацией и органами местного самоуправления, аналогичный настоящему Договору.

7. Контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору

7.1. Контроль может осуществляться:

самостоятельно Собственником (либо его представителем);

ревизионной группой (комиссией), созданной из числа Собственников, членов совета многоквартирного дома, наблюдательного совета территориального общественного самоуправления;

сторонней организацией, специалистами и экспертами (далее – Эксперты), привлекаемыми Собственником;

самой Управляющей организацией;

органами власти (за выполнением требований нормативных правовых актов).

7.2. Привлекаемые для контроля Эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

Договор с Экспертами заключается без согласия Управляющей организации. Решение о привлечении Экспертов с целью осуществления контроля и надзора за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору принимается большинством голосов на общем собрании Собственников, проведенном в очной форме (в форме заочного голосования). При этом Собственники обязаны нести расходы на оплату услуг по договору с Экспертами соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

При принятии такого решения договор с Экспертами заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного Сторонами, с каждым Собственником на условиях, указанных в решении общего собрания.

Условия договора с Экспертами устанавливаются одинаковыми для всех Собственников.

Изменение и (или) расторжение договора с Экспертами осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

7.3. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору возможно посредством:

участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;

присутствия при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом;

иным разрешенным законодательством способом.

Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору должен, в частности, предусматривать:

документирование нарушений Управляющей организацией ее обязательств по Договору;

процедуры коммуникации Собственников с менеджментом Управляющей организации для принятия им мер, корректирующих действия Управляющей организации по выполнению своих обязательств по Договору;

сбор и предоставление информации Управляющей организации о пожеланиях, нуждах и предпочтениях своих клиентов – Собственников помещений;

сбор и предоставление Собственнику информации, позволяющей ему разрабатывать предложения о внесении изменений в Договор (изменения в составе модулей работ и услуг);

оценку обоснованности предложений Управляющей организации о проведении капитального ремонта, изменении размеров платы по Договору, внесении изменений в Договор.

7.4. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником (Собственниками) и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

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

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

подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями настоящего раздела Договора;

инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей организации на обращения Собственников с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7.5. Контроль за деятельностью Управляющей организации осуществляется в следующих формах:

отчет Управляющей организации о выполнении условий настоящего Договора по форме согласно приложению № 5 к настоящему Договору;

оформление акта оценки качества работ по договору управления многоквартирным домом согласно приложению № 6 к настоящему Договору;

перечень мер контроля за выполнением обязательств Управляющей организации по Договору, периодичность, сроки и дополнительные условия порядка осуществления таких мер согласно приложению № 7 к настоящему Договору;

раскрытие Управляющей организацией информации в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731;

проверка целевого использования переданных Управляющей организации денежных средств, в том числе посредством проведения проверок (ревизий) комиссией, сформированной из Собственников, членов совета многоквартирного дома, наблюдательного совета территориального общественного самоуправления и (или) Экспертов, а также должностных лиц органов государственной власти и местного самоуправления;

проверка наличия соответствующих лицензий, разрешений, проектной и технической документации, иных необходимых для проведения работ и оказания услуг документов;

проверка хода работы по обслуживанию многоквартирного дома и придомовой территории;

контроль объема и качества оказания услуг, правомерности использования средств;

проверка санитарного и технического состояния домов и придомовых территорий.

Совет многоквартирного дома в рамках контроля за деятельностью Управляющей организации:

обеспечивает выполнение решений общего собрания Собственников;

выносит на общее собрание Собственников в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых Собственниками, в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит настоящему Договору;

вносит Собственникам предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

представляет Собственникам до рассмотрения на общем собрании Собственников свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;

осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг Собственникам и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

представляет на утверждение годового общего собрания Собственников отчет о проделанной работе.

7.6. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома; неправомерных действий Собственника по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора. Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

7.7. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 часов по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

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

7.9. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

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

7.11. Оценка качества работы Управляющей организации осуществляется самостоятельно Собственником (либо его представителем); ревизионной группой (комиссией), созданной из числа Собственников, членов совета многоквартирного дома, наблюдательного совета территориального общественного самоуправления; Экспертами, привлекаемыми Собственником; самой Управляющей организацией; органами власти (за выполнением требований нормативных правовых актов) на основе следующих критериев:

финансовая состоятельность (задолженность Управляющей организации перед обслуживающими организациями, учреждениями финансово-кредитной системы и другими организациями не может быть больше величины ее активов);

отсутствие со стороны Собственников нареканий на поставку жилищных и коммунальных услуг за отчетный период;

отсутствие со стороны Собственников нареканий на осуществление претензионной деятельности за отчетный период;

целевое использование финансовых средств в разрезе статей затрат;
 соблюдение плана-графика проведения текущего ремонта внутридомовых санитарно-технических, электрических, водопроводных сетей и сетей отопления;
 проведение своевременных расчетов по договорам с ресурсоснабжающими, подрядными и иными организациями-контрагентами;
 собираемость платы со всех Собственников за жилищные и коммунальные услуги;
 заключение договоров с подрядными организациями по итогам проведения открытого конкурса, в том числе с размещением конкурсной документации на электронной торговой площадке;
 проведение мероприятий по внедрению энергоресурсосберегающих технологий, инновационных проектов и решений, энергосберегающих материалов и оборудования.

Оценка качества исполнения каждого критерия производится в баллах от 0 до 10 (таблица 1).

Таблица 1

Критерии
оценки качества исполнения Управляющей организацией
договорных обязательств

№ п/п	Наименование критерия	Оценка (баллы)
1	2	3
1.	Финансовая состоятельность (отношение суммы задолженности Управляющей организации перед ресурсоснабжающими, подрядными организациями, учреждениями финансово-кредитной системы и иной задолженности к общей величине активов)	+ 10 баллов – до 1, 0 баллов – свыше 1
2.	Отсутствие со стороны Собственников нареканий на поставку жилищных и коммунальных услуг за отчетный период	+ 10 – отсутствие жалоб, – 1 балл – 1 жалоба, – 2 балла – 2 – 3 жалобы, – 3 балла – 4 – 5 жалоб, – 4 балла – 5 – 7 жалоб, – 5 баллов – 7 – 10 жалоб, – 10 баллов – свыше 10 жалоб. Количество жалоб подсчитывается на каждые 100 человек
3.	Отсутствие со стороны Собственников нареканий на осуществление претензионной деятельности за отчетный период	+ 10 – отсутствие жалоб, – 1 балл – 1 жалоба, – 2 балла – 2 – 3 жалобы, – 3 балла – 4 – 5 жалоб,

1	2	3
		– 4 балла – 5 – 7 жалоб, – 5 баллов – 7 – 10 жалоб, – 10 баллов – свыше 10 жалоб
4.	Целевое использование финансовых средств в разрезе статей затрат	– 10 баллов – наличие фактов нецелевого использования, + 10 баллов – отсутствие нецелевого использования
5.	Соблюдение плана-графика проведения текущего ремонта внутридомовых санитарно-технических, электрических, водопроводных сетей и сетей отопления	+ 10 баллов – соблюдение плана-графика, – 10 баллов – несоблюдение плана-графика
6.	Проведение своевременных расчетов по договорам с ресурсоснабжающими, подрядными и иными организациями-контрагентами	+ 10 баллов – отсутствие фактов несвоевременных расчетов, – 10 баллов – наличие фактов несвоевременных расчетов
7.	Собираемость платы со всех Собственников за жилищные и коммунальные услуги	+ 10 баллов – 98 – 100 процентов собираемости платы, 0 баллов – 50 – 97 процентов собираемости платы, – 10 баллов – менее 50 процентов собираемости платы
8.	Заключение договоров с подрядными организациями по итогам проведения открытого конкурса, в том числе с размещением конкурсной документации на электронной торговой площадке	+ 10 баллов – заключение всех договоров по итогам проведения открытого конкурса, 0 баллов – заключение более 50 процентов договоров без проведения открытого конкурса, – 10 баллов – заключение менее 50 процентов договоров без проведения открытого конкурса
9.	Проведение мероприятий по внедрению энергоресурсосберегающих технологий, инновационных проектов и решений, энергосберегающих материалов и оборудования	+ 10 баллов – каждое внедренное мероприятие, 0 баллов – отсутствие внедренных мероприятий

Общая оценка эффективности деятельности Управляющей организации производится в соответствии со следующими итоговыми значениями (на каждые 100 человек по обозначенным выше критериям):

- «отлично» – 90 и более баллов,
- «хорошо» – от 70 до 89 баллов,
- «удовлетворительно» – от 50 до 69 баллов,
- «неудовлетворительно» – менее 50 баллов.

Условием безусловного расторжения Договора является оценка «неудовлетворительно».

7.12. Недостатки, выявленные Собственником (либо его представителем), или ревизионной группой, или наблюдательным советом территориального общественного самоуправления, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации.

Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственника (либо его представителя) по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней со дня получения акта.

Управляющая организация в течение 10 календарных дней со дня получения акта обязана организовать обсуждение недостатков и предложений по их устранению на общем собрании Собственников, проведенном в очной форме (в форме заочного голосования), с участием своего представителя.

Указанные недостатки позволяют считать условия заключенного Договора неисполненными. Это, в свою очередь, является основанием для включения руководителя Управляющей организации в Реестр руководителей управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов и их подрядных организаций, нарушавших обязательства договоров с Собственниками.

7.13. Договор считается исполненным при подписании Сторонами акта о приеме-сдаче оказанных услуг.

8. Разрешение споров

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем Договоре, будут разрешаться путем переговоров.

8.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством.

9. Срок действия и порядок изменения и расторжения Договора

9.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами.

9.2. Настоящий Договор заключается на срок не менее одного года и не более пяти лет.

9.3. Настоящий Договор заключен на срок _____.

9.4. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных настоящим Договором и законодательством.

9.5. Невыполнение критериев оценки качества предоставления Управляющей организацией жилищных и коммунальных услуг, изложенных в п.7.11 настоящего Договора, является основанием для расторжения Собственником настоящего Договора в одностороннем порядке.

9.6. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и надлежаще подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

9.7. Настоящий Договор может быть изменен и (или) расторгнут в порядке, установленном главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.8. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон при существенном нарушении Договора другой Стороной. К существенным нарушениям Договора можно отнести:

систематические задержки в предоставлении услуг и выполнении работ при управлении многоквартирным домом, связанные с неудовлетворительным исполнением Управляющей организацией своих обязательств;

непредставление Управляющей организацией отчета о выполнении настоящего Договора;

причинение вреда общему имуществу многоквартирного дома вследствие действий (бездействия) Управляющей организации. При этом Собственник вправе по своему выбору потребовать:

безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги);

соответствующего уменьшения стоимости выполненной работы (оказанной услуги);

повторного выполнения работы (оказания услуги);

возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

Стороны вправе в договоре управления установить иные случаи существенно нарушения договора (п.2 ст.450 Гражданского кодекса Российской Федерации).

9.9. Требование об изменении или о расторжении настоящего Договора может быть заявлено заинтересованной Стороной в суд только после получения отказа другой Стороны от изменения или расторжения Договора либо отсутствия ответа в срок, указанный в предложении или установленный законодательством или Договором, а при его отсутствии – в 30-дневный срок.

9.10. В случае если требование об изменении или расторжении настоящего Договора направляется Управляющей организацией в суд, ответчиком должен выступать Собственник. При этом требование об изменении или расторжении настоящего Договора должно быть направлено всем Собственникам. Таким образом, изменению или расторжению подлежат все договоры, заключенные Управляющей организацией с Собственниками. Управляющая организация вправе ходатайствовать перед судом об объединении в одно производство для совместного рассмотрения и разрешения всех дел, возбужденных по его искам к Собственникам.

9.11. В случае, когда требование об изменении или расторжении настоящего Договора намерен предъявить в суд Собственник (Собственники), то, поскольку решение о заключении настоящего Договора и о его условиях принимается общим собранием Собственников, проведенным в очной форме (в форме заочного голосования), то и решение об изменении или расторжении договора управления должно быть принято на общем собрании Собственников.

9.12. При принятии Собственником (или Собственниками) решения об изменении условий настоящего Договора они должны быть обсуждены на общем собрании, проведенном в очной форме (в форме заочного голосования), и за них должно проголосовать большинство Собственников, то есть Собственников, обладающих в совокупности более чем 50 процентами долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

9.13. Решение о расторжении настоящего Договора принимается большинством голосов Собственников.

9.14. При принятии решения о расторжении настоящего Договора Собственники на общем собрании вправе поручить одному из Собственников или членам совета многоквартирного дома в интересах всех Собственников предъявить требование об изменении или расторжении настоящего Договора Управляющей организацией, а при несогласии последней с изменением или расторжением Договора – иск в суд.

9.15. В случае расторжения настоящего Договора Управляющая организация обязана в течение 30 календарных дней после расторжения перевести все накопления на капитальный ремонт общего имущества данного многоквартирного дома на счет вновь избранной Собственниками управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

9.16. Настоящий Договор считается прекращенным только в том случае, если одна из Сторон заявит о прекращении действия Договора по окончании срока его действия. Если такого заявления не поступит, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

9.17. Для прекращения настоящего Договора необходимо, чтобы заявления о прекращении Договора были поданы большинством Собственников, то есть Собственниками, обладающими в совокупности более чем 50 процентами долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Договор считается прекращенным и в том случае, если до момента истечения срока его действия на общем собрании Собственников будет принято решение о выборе другой управляющей организации, которая будет управлять домом после прекращения действия настоящего Договора. Такое решение общего собрания равносильно заявлению о прекращении Договора по окончании срока его действия и должно быть доведено любым из Собственников до сведения Управляющей организации.

9.18. Срок для подачи Стороной заявления о прекращении действия настоящего Договора по истечении срока его действия составляет 35 календарных дней до дня прекращения действия настоящего Договора.

9.19. Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу

или иному специализированному потребительскому кооперативу либо одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой Собственник не указан, любому Собственнику.

10. Форс-мажор

10.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

11. Заключительные положения

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

11.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения к нему.

12. Почтовые адреса и банковские реквизиты Сторон

Управляющая организация:

(наименование организации)

Юридический адрес: _____

Фактический адрес: _____

Банковские реквизиты: _____

Телефон _____

(подпись)

М.П.

Собственник:

(Ф.И.О. полностью)

Паспортные данные:

(серия, номер, когда и кем выдан)

(подпись)

Приложение № 1
к Договору управления
многоквартирным домом с
собственником помещения

Форма

Утверждаю

« ____ » _____ 20__ г.
(дата утверждения)

Акт
о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома _____
2. Кадастровый номер многоквартирного дома _____
3. Серия, тип постройки _____
4. Год постройки _____
5. Степень износа по данным государственного технического учета _____
6. Степень фактического износа _____
7. Год последнего капитального ремонта _____
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу _____
9. Количество этажей _____
10. Наличие подвала _____
11. Наличие цокольного этажа _____
12. Наличие мансарды _____
13. Наличие мезонина _____
14. Количество квартир _____
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества _____
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания _____

17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания

(с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)

18. Строительный объем _____ куб.метров.

19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками _____ кв.метров;

б) жилых помещений (общая площадь квартир) _____ кв.метров;

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв.метров;

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв.метров.

20. Количество лестниц _____ штук.

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) _____ кв.метров.

22. Уборочная площадь общих коридоров _____ кв.метров.

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) _____ кв.метров.

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ кв.метров.

25. Кадастровый номер земельного участка _____.

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент		
2. Наружные и внутренние капитальные стены		
3. Перегородки		
4. Перекрытия: чердачные, междуэтажные, подвальные (другое)		
5. Крыша		
6. Полы		
7. Проемы: окна двери (другое)		
8. Отделка: внутренняя, наружная (другое)		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванны, напольные электроплиты, телефонные сети и оборудование, сети проводного		

1	2	3
радиовещания, сигнализация, мусоропровод, лифт, вентиляция (другое)		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, отопление от внешних котельных, отопление от домовой котельной – печи, калориферы, автоматические отопительные водогрейные газовые котлы, другое		
11. Крыльца		

 (должность, Ф.И.О. руководителя управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива)

 (подпись)

 (Ф.И.О.)

 (почтовый индекс и адрес, телефон, факс, адрес электронной почты)

« ____ » _____ 20__ г.

М.П.

Приложение № 2
к Договору управления
многоквартирным домом
с собственником помещения

Требования
к качеству коммунальных услуг

Наименование коммунальной услуги	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
1	2	3
I. Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения – в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (далее – Правила), с учетом положений раздела IX Правил
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании	Отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	При несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы,

1	2	3
нии (СанПиН 2.1.4.1074-01)		исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора ¹ : в многоквартирных домах и жилых домах – от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв.см); у водоразборных колонок – не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв.см)	Отклонение давления не допускается	За каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
II. Горячее водоснабжение		
4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил

1	2	3
	профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	
5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09) ²	Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) – не более чем на 5 °С; в дневное время (с 5.00 до 0.00 часов) – не более чем на 3 °С	За каждые 3 °С отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода – с учетом положений раздела IX Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40 °С, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	Отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	При несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
7. Давление в системе горячего	Отклонение давления в системе горячего водо-	За каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного пери-

1	2	3
<p>водоснабжения в точке разбора – от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)¹</p>	<p>снабжения не допускает-ся</p>	<p>ода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>
<p>III. Водоотведение</p>		
<p>8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года</p>	<p>Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии)</p>	<p>За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>IV. Электроснабжение</p>		
<p>9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение</p>	<p>Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа –</p>	<p>За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной сум-</p>

1	2	3
в течение года ³	при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания ⁴ ; 24 часа – при наличии 1 источника питания	марно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 32144-2013)	Отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	За каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
V. Газоснабжение		
11. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва газоснабжения – не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
12. Постоянное соответствие свойств подаваемого газа требованиям законо-	Отклонение свойств подаваемого газа от требований законодательства Российской Федерации о	При несоответствии свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы

1	2	3
<p>подательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 5542-87)</p>	<p>техническом регулировании не допускается</p>	<p>за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>
<p>13. Давление газа – от 0,0012 МПа до 0,003 МПа</p>	<p>Отклонение давления газа более чем на 0,0005 МПа не допускается</p>	<p>За каждый час периода снабжения газом суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло превышение допустимого отклонения давления:</p> <p>при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам;</p> <p>при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>
<p>VI. Отопление⁵</p>		
<p>14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода⁶</p>	<p>Допустимая продолжительность перерыва отопления:</p> <p>не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца;</p> <p>не более 16 часов едино-</p>	<p>За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на</p>

1	2	3
	<p>временно – при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °С до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящих Требований;</p> <p>не более 8 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °С до +12 °С;</p> <p>не более 4 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °С до +10 °С</p>	<p>0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>15. Обеспечение нормативной температуры воздуха⁷: в жилых помещениях – не ниже +18 °С (в угловых комнатах – не ниже +20 °С), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) –31°С и ниже в жилых помещениях – не ниже +20 °С (в угловых комнатах – не ниже +22 °С); в других помещениях в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)</p>	<p>Допустимое превышение нормативной температуры – не более 4 °С;</p> <p>допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) – не более 3 °С;</p> <p>снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается</p>	<p>За каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>16. Давление во внутридомовой си-</p>	<p>Отклонение давления во внутридомовой системе</p>	<p>За каждый час отклонения от установленного давления во внутри-</p>

1	2	3
<p>стеме отопления: с чугунными радиаторами – не более 0,6 МПа (6 кгс/кв.см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1 МПа (10 кгс/кв.см); с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p>	<p>отопления от установленных значений не допускается</p>	<p>домовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>

VII. Обращение с твердыми коммунальными отходами

<p>17. Обеспечение своевременного вывоза твердых коммунальных отходов из мест накопления: в холодное время года (при среднесуточной температуре +5 °С и ниже) не реже одного раза в трое суток, в теплое время (при среднесуточной температуре выше</p>	<p>Допустимое отклонение сроков: не более 72 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 48 часов одновременно при среднесуточной температуре воздуха +5 °С и ниже; не более 24 часов одновременно при среднесуточной температуре воздуха выше +5 °С</p>	<p>За каждые 24 часа отклонения суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 3,3 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам</p>
---	--	---

1	2	3
+5 °С) не реже одного раза в сутки (ежедневный вывоз)		

¹Давление в системах холодного или горячего водоснабжения измеряется в точке водоразбора в часы утреннего максимума (с 7.00 до 9.00 часов) или вечернего максимума (с 19.00 до 22.00 часов).

²Перед определением температуры горячей воды в точке водоразбора производится слив воды в течение не более 3 минут.

³Перерыв в предоставлении коммунальной услуги электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение сетей и оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

⁴Информацию о наличии резервирующих источников питания электрической энергией потребитель получает у исполнителя.

⁵Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной, принятой при проектировании системы отопления, при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений (ГОСТ Р 51617-2000).

⁶В случае применения пункта 14 настоящих Требований пункт 15 настоящих Требований не применяется с момента начала перерыва в отоплении.

Измерение температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в комнате (при наличии нескольких комнат – в наибольшей по площади жилой комнате), в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены и обогревающего элемента на 0,5 метра, и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1 метра. При этом измерительные приборы должны соответствовать требованиям стандартов (ГОСТ 30494-96).

Примечание. В целях применения настоящих Требований подлежат использованию действующие нормы и требования законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, устанавливающие обязательные требования к качеству предоставления коммунальных услуг. Приведенные в настоящих Требованиях ГОСТы, СНиПы, СанПиНы не являются исчерпывающими и применяются до момента вступления в силу иных норм и требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании.

Приложение № 3
к Договору управления
многоквартирным домом
с собственником помещения

Базовый перечень
показателей качества содержания, эксплуатации и технического
обслуживания жилых зданий и объектов коммунального хозяйства

Техническая эксплуатация зданий определяется и регламентируется рядом нормативных документов. Основными из них являются Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и зарегистрированные в Минюсте Российской Федерации 15 октября 2003 г. (регистрационный номер № 5176), ВСН 58-88р «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», утвержденное приказом Госкомархитектуры от 23 ноября 1988 г. № 312 «Об утверждении ведомственных строительных норм Госкомархитектуры «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения».

1. Фундаменты, подвалы и технические подполья

При эксплуатации жилищного фонда необходимо обеспечить:
нормируемый температурно-влажностный режим подвалов и технических подполий;

исправное состояние фундаментов и стен подвалов зданий.

Подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию.

Температура воздуха должна быть не ниже +5 °С, относительная влажность воздуха – не выше 60 процентов.

Площадь продухов должна составлять примерно 1/400 площади пола технического подполья или подвала; продухи должны располагаться на противоположных стенах для сквозного проветривания (не менее 2 продухов на каждой секции дома); желательно оборудовать продухи жалюзийными решетками.

Стенки приямков должны быть не менее чем на 15 см выше уровня тротуара и отмостки.

Отмостка и тротуары должны иметь поперечные уклоны от стен здания не менее 0,03. Ширина отмостки устанавливается проектом.

Просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмостках и тротуарах, необходимо заделывать материалами, аналогичными покрытию.

Горизонтальная противокapиллярная гидроизоляция должна пересекать стену и внутреннюю штукатурку на одном уровне с подготовкой под пол первого этажа, но не менее чем на 15 см выше отмостки.

Следует обеспечить исправную, достаточную теплоизоляцию внутренних трубопроводов, стояков. Устранить протечки, утечки, закупорки, засоры, срывы гидравлических затворов, санитарных приборов и негерметичность стыковых соединений в системах канализации.

Обеспечить надежность и прочность крепления канализационных трубопроводов и выпусков, наличие пробок у прочисток и т.д.

Помещение водомерного узла должно быть защищено от проникновения грунтовых, талых и дождевых вод; содержаться в чистоте, иметь освещение.

Мостики для перехода через коммуникации должны быть исправными.

Вводы инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты и стены подвалов должны быть герметизированы и утеплены.

У прочисток канализационных стояков в подвальных помещениях следует устраивать бетонные лотки для отвода воды в канализацию или приямок.

Входные двери в техническое подполье, подвал должны быть закрыты на замок.

Двери должны быть утеплены, уплотнены и обиты с двух сторон кровельной сталью.

Не допускаются:

образование сырости и плесени на поверхности конструкций в подвале и техническом подполье, нарушение гидроизоляции, приводящей к снижению прочности фундаментов;

наличие зазоров в местах прохода всех трубопроводов через стены и фундаменты;

подтопление подвалов и технических подполий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования;

захламление и загрязнение подвальных помещений;

установка в подвалах и технических подпольях дополнительных фундаментов под оборудование;

рытье котлованов, траншей и проведение прочих земляных работ в непосредственной близости от здания (до 10 метров) без специального разрешения;

использование подвалов и технических подполий жителями для хозяйственных и других нужд без соответствующего разрешения.

2. Наружные стены

а) Стены каменные (кирпичные, железобетонные).

Организация по обслуживанию жилого дома должна обеспечивать:

заданный температурно-влажностный режим внутри здания;

исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность);

теплозащиту, влагозащиту наружных стен.

Не допускаются деформации конструкций, отклонение конструкций от вертикали или осадка конструкции, расслоение рядов кладки, разрушение и выветривание стенового материала, провисание и выпадение кирпичей.

Допустимая ширина раскрытия трещин в панелях – 0,3 мм, в стыках – 1 миллиметр.

Не допускается ослабление креплений выступающих деталей стен: карнизов, балконов, поясков, кронштейнов, розеток, тяги и др., разрушение и повреждение отделочного слоя, в том числе облицовочных плиток.

Стыки панелей должны отвечать требованиям водо- и теплозащиты. Регламентируемое раскрытие вертикальных стыков от температурных деформаций не должно превышать 2 – 3 мм, горизонтальных – 0,6 – 0,7 миллиметра.

Все выступающие части фасадов (пояски, выступы, парапеты, оконные и балконные отливы) должны иметь металлические покрытия из оцинкованной кровельной стали или керамических плиток с заделкой кромок в стены (откосы) или в облицовочный слой. Защитные покрытия должны иметь уклон от стен не менее 0,03 мм и вынос от стены не менее 50 миллиметров. Металлические открытые должны соединяться двойным лежачим фальцем, швы покрытий из плит должны быть заделаны полимерцементным раствором или мастикой. Не допускается попадание влаги под покрытие.

Отметы водосточных труб устанавливаются на 20 – 40 см выше уровня тротуаров. Желоба, лотки, воронки и водосточные трубы должны быть выполнены как единая водоприемная система с соблюдением необходимых уклонов.

Местные разрушения облицовки, штукатурки, фактурного и окрасочного слоев, трещины в штукатурке, окрашивание раствора из швов облицовки, кирпичной и мелкоблочной кладки, разрушение герметизирующих заделок стыков полносборных зданий, повреждение или износ металлических покрытий на выступающих частях стен, разрушение водосточных труб, мокрые и ржавые пятна, потеки и высолы, общее загрязнение поверхности, разрушение парапетов и т.д. должны устраняться по мере выявления, чтобы не допускать их дальнейшего развития.

Окраска стен зданий производится согласно паспорту, выдаваемому городским (районным) архитектором. В паспорте указываются материал, способ отделки, цвет фасада и архитектурных деталей. Окрашенные поверхности фасадов должны быть ровными, без помарок, пятен и поврежденных мест.

Сквозные и волосные трещины осадочного характера (расширяются к низу) и от пучения грунтов (расширяются кверху) не должны превышать 0,3 мм (более 0,3 мм относятся к опасным).

Не допускается в стенах крупнопанельных и крупноблочных зданий расширять и пробивать проемы, а также крепить к панелям наружных стен трамвайные, троллейбусные и другие оттяжки.

Номерные, указательные и домовые знаки должны устанавливаться по утвержденным образцам.

б) Стены деревянные.

Не допускается осадка засыпки в каркасных стенах более 5 см; повреждение гидроизоляции, разрушение штукатурки и обшивки, высокая воздухопроницаемость, протекание, переохладение, увлажнение древесины и теплоизоляции кон-

денсационной и грунтовой влагой должны устраняться по мере выявления, чтобы не допускать их дальнейшего развития.

Конструкции нижних венцов деревянных цоколей и примыкания (установка сливных досок, цоколей, оконных проемов, поясков и т.д.) должны быть плотно пригнаны, чтобы не допустить увлажнения.

в) Балконы, козырьки, лоджии и эркеры.

Необходимо правильно использовать балконы, эркеры и лоджии, не допускать размещения на них громоздких и тяжелых вещей, не допускать их захламления и загрязнения.

Уклон балконной (лоджии) плиты должен быть не менее 3 процентов с организацией отвода воды металлическим фартуком или с зажелезнением плиты с капельником с выносом не менее 3 – 5 см, в торце слив должен быть заделан в тело панели.

Не допускаются неправильное выполнение сопряжений сливов и гидроизоляционного слоя с конструкциями, наличие потеков на верхней поверхности балконных плит, ослабление крепления и повреждения ограждений балкона и лоджий.

Металлические ограждения, сливы из черной стали, цветочные ящики должны быть окрашены атмосфероустойчивыми красками и иметь эстетический вид. Цвет, расположение, форма и крепление цветочных ящиков должны соответствовать принятому проекту и архитектурному решению здания. Цветочные ящики следует устанавливать на поддонах, с зазором от стены не менее 50 мм; если проектом не предусмотрены специальные наружные крепления, ящики следует устанавливать с внутренней стороны ограждений балконов (лоджий).

Не допускаются самовольная установка эркеров, балконов, лоджий и застройка межбалконного пространства.

3. Перекрытия

Перекрытия должны соответствовать требуемым условиям и обеспечивать: устойчивость, теплоустойчивость, отсутствие прогибов и колебаний, трещин; исправное состояние перекрытий; звукоизоляцию.

Местные отслоения штукатурки и трещины должны устраняться по мере их обнаружения, не допуская их дальнейшего развития.

При появлении сверхнормативных (более 1/400 пролета) прогибов несущих элементов, зыбкости, повышенной звукопроводимости, трещин в средней части поперек рабочего пролета плиты шириной более 0,3 мм, промерзаний, переохлаждений и увлажнений чердачных перекрытий, поражений древесными домовыми грибами и дереворазрушающими насекомыми необходимо произвести обследование конструкций специализированной организацией и устранить нарушения при капитальном ремонте по проекту.

Переохлаждаемые перекрытия должны быть утеплены.

Чердачные перекрытия с теплоизоляционным слоем шлака, керамзитового гравия и др. должны иметь деревянные ходовые мостики, а по утепляющему слою – известково-песчаную стяжку (корку). Стыковые соединения между панелями в местах сопряжения со смежными конструкциями должны быть тщательно утеплены.

4. Крыши

Содержание и техническое состояние крыш должны обеспечивать: исправность конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода;

защиту от увлажнения конструкций, от протечек кровли или инженерного оборудования;

воздухообмен и температурно-влажностный режим, препятствующие образованию конденсата и переохлаждению чердачных перекрытий и покрытий;

обеспечение проектной высоты вентиляционных устройств;

чистоту чердачных помещений и освещенность;

достаточность и соответствие нормативным требованиям теплоизоляции всех трубопроводов и стояков;

исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояка.

Для конструкций из сборного или монолитного железобетона должны быть обеспечены прочность защитного слоя, отсутствие коррозии арматуры, прогибов, трещин, выбоин в кровельных несущих конструкциях.

Недопустимо увлажнение конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования. Обязательно наличие гидроизоляционного слоя между древесиной и кладкой. Не допускается увлажнение утеплителя.

Кровля должна быть водонепроницаемой, с поверхности должен обеспечиваться полный отвод воды по наружным или внутренним водостокам, должны быть выдержаны заданные уклоны кровли.

Кровельные покрытия в сопряжениях со стенами, вентиляционными блоками и другими выступающими над крышами устройствами должны быть заведены в штрабы и защищены фартуком из оцинкованной стали (при этом фартук должен быть выше кровли на 15 см, а в штрабе герметизирован), а в сопряжении с радиотрансляционными стойками и телеантеннами установлена дополнительная стальная гильза с фланцем.

Приклеивание гидроизоляционных слоев рулонной кровли к основанию и склеивание их между собой должны быть прочными, отслоение рулонных материалов не допускается, поверхность кровли должна быть ровной, без вмятин, прогибов и воздушных мешков и иметь защитный слой с утопленным мелким гравием или крупнозернистым песком и окраску светлого тона. Рулонный ковер в местах примыкания к выступающим элементам должен иметь механическое закрепление с устройством фартука с промазкой его примыкания герметиком, армированной стеклотканью и т.п.

Толщина состава мастичной кровли должна быть не более 25 мм; просветы при наложении трехметровой деревянной рейки не должны быть более 3 миллиметров. Текущий ремонт мастичных кровель не допускается производить рулонными материалами.

В стальных кровельных покрытиях должны быть обеспечены:

- плотность гребней и лежачих фальцев;
- отсутствие свищей, пробоин на рядовом покрытии, разжелобках, желобках и свесах;
- плотность и прочность отдельных листов, особенно на свесах;
- правильность установки настенных водосточных желобов и водосточных труб.

В кровлях из асбестоцементных штучных материалов должны быть обеспечены плотность покрытия конька и исправность состояния покрытия около труб и разжелобков. При значительном задувании снега в чердачное помещение стыки между элементами штучного кровельного покрытия необходимо герметизировать мастикой или уплотнять эластичным материалом.

Необходимо обеспечить исправность всех выступающих над поверхностью кровель элементов дымовых и вентиляционных труб, дефлекторов, выходов на крышу, парапетов, антенн, архитектурных деталей и т.д.

Установка радио- и телевизионных антенн нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений, заделывание специальных вентиляционных отверстий (продухов) в крышах и слуховых окнах, производство конструктивных изменений в элементах крыш без утвержденных проектов не допускаются.

Работы по смене кровли должны быть организованы таким образом, чтобы не допускать увлажнения перекрытий зданий атмосферными осадками. К ремонту крыш с раскрытием кровли разрешается приступать только при наличии на месте всех необходимых строительных материалов, заготовок и благоприятного прогноза погоды. Находиться на крыше лицам, не имеющим отношения к технической эксплуатации и ремонту здания, запрещается.

Вентиляция крыш обеспечивается:

- чердачных – за счет коньковых и карнизных продухов и слуховых окон, площадь которых должна составлять 1/500 площади чердачного перекрытия; слуховые окна оборудуются жалюзийными решетками, продухи – металлической сеткой; заделывать вентиляционное устройство нельзя;

- бесчердачных (вентилируемых) – за счет продухов;

- крыш с теплым чердаком – за счет одной вентиляционной шахты на секцию.

Разница температуры наружного воздуха и воздуха в холодном чердачном помещении должна составлять 2 – 4 °С.

Температура воздуха в теплом чердачном помещении должна быть не ниже 12 °С.

Двери с лестничных клеток на чердак должны быть утеплены, с двух сторон обшиты кровельной сталью и закрыты на замок.

Использование чердачных помещений под мастерские, для сушки белья и под складские помещения не допускается.

Следует обеспечить достаточную высоту вентиляционных устройств. Для плоских кровель высота вентиляционных шахт должна быть на 0,7 метра выше крыши, парапета или других выступающих элементов здания, высота канализационной вытяжной трубы должна быть выше края вентиляционных шахт на 0,15 метра.

Высота вентиляционных шахт в пределах теплого чердака должна быть 0,6 – 0,7 метра. Не допускаются подсос воздуха или нарушение герметичности теплого чердачного помещения, коррозия поддона под вытяжной шахтой.

Все трубопроводы инженерных коммуникаций в чердачных помещениях должны быть утеплены на расчетную наружную температуру. Вентиляционные ко-роба и шахты должны быть герметичными, утепленными.

Недопустимы обрывы вытяжных каналов канализации или подвальных кана-лов на чердаке. Соединение канализационных стояков должно быть раструбами вверх.

Очистка кровли от мусора и грязи производится два раза в год: весной и осенью. Удаление наледей и сосулек – по мере необходимости.

Мягкие кровли от снега не очищаются, за исключением:
желобов и свесов на скатных рулонных кровлях с наружным водостоком;
снежных навесов на всех видах кровель, снежных навесов и наледи с балконов и козырьков.

Крышу с наружным водоотводом необходимо периодически очищать от снега (не допускается накопление снега слоем более 30 см; при оттепели снег следует сбрасывать при меньшей толщине).

Очистку снега с пологоскатных железобетонных крыш с внутренним водосто-ком необходимо производить только в случае протечек на отдельных участках.

Внутренние и наружные водостоки должны быть постоянно очищены от гря-зи, листьев, снега, наледи и т.д.

Должны быть обеспечены плотное примыкание водосточных воронок внут-реннего водостока и крыш, правильная заделка стыков конструкций, внутреннего водостока и кровли.

Системы внутренних водостоков с открытыми выпусками должны быть обо-рудованы температурными компенсаторами и желобами, обеспечивающими отвод атмосферных вод от здания не менее чем на 2 метра.

5. Входы в здания, лестничные клетки

Не допускаются:

- осадка стен и пола крылец более чем на 0,1 метра;
- попадание воды из-за неисправности отмостки или водоотводящих устройств под крыльцами;
- неисправное состояние лестниц;
- использование лестничных помещений (даже на короткий срок) для складиро-вания материалов, оборудования и инвентаря, устройство под лестничными марша-ми кладовых и других подсобных помещений.

Входные двери должны иметь плотные притворы, уплотняющие прокладки, самозакрывающиеся устройства (доводчики, пружины), ограничители хода дверей (остановы).

Тамбурный отсек должен иметь утепленные стены, потолки, дверные полотна, исключается его сквозное продувание, но обязательно обеспечивается возможность внесения мебели, носилок и т.д.

Минимально допустимое значение упора конструкций лестниц на бетонные и металлические поверхности – 50 мм, на кирпичную кладку – 120 миллиметров.

Задвижки, электрощитовые и другие отключающие устройства, расположенные на лестнице, должны находиться в закрытых шкафах, ключи от которых хранятся у диспетчера жилищно-эксплуатационной организации.

Должны быть: исправное остекление, наличие фурнитуры на окнах и дверях (не менее ручки, скобянки), освещение лестничной клетки.

Помещение лестничной клетки должно регулярно проветриваться, температура воздуха должна быть не менее +16 °С.

Должна быть обеспечена регулярная уборка помещений лестничных клеток.

Входы из лестничных клеток на чердак или кровлю (при бесчердачных крышах) должны быть закрыты на замок.

6. Холодное водоснабжение

Не допускаются:

нарушение герметичности трубопроводов и запорной арматуры системы водоснабжения (утечка из мест повреждения трубопроводов);

превышение сверхнормативного шума от работы водопровода.

Холодное водоснабжение должно осуществляться круглосуточно и бесперебойно.

Напор воды в точке водоразбора квартиры должен соответствовать нормативным независимо от этажа (0,3 кгс/кв.м – 6 кгс/кв.м).

Помещение водомерного узла должно быть освещено, температура в нем в зимнее время не должна быть ниже +5 °С. Вход в помещение водомерного узла посторонних лиц не допускается.

Водосчетчик должен находиться в рабочем состоянии и с неистекшим сроком поверки.

7. Системы центрального отопления

Не допускаются:

нарушение герметичности трубопроводов и запорной арматуры системы теплоснабжения (утечка из мест повреждения трубопроводов и запорной арматуры);

превышение сверхнормативного шума от работы системы теплоснабжения.

Температура воздуха должна быть не менее:

в жилых комнатах +20 °С (в угловых комнатах +22 °С);

в помещениях лестничных клеток +16 °С.

Температура воды, поступающей и возвращающейся из системы отопления, должна соответствовать графику в зависимости от температуры наружного воздуха.

Отопительные приборы должны иметь равномерный прогрев.

Трубопроводы и арматура систем отопления, проходящие через неотапливаемые помещения, должны иметь исправную тепловую изоляцию.

Трубопроводы и отопительные приборы должны быть закреплены, а их уклоны установлены по уровню.

Отопительные приборы и трубопроводы в квартирах и на лестничных площадках должны быть окрашены масляной краской в два слоя.

Контрольно-измерительные приборы, регулирующая и запорная арматура должны находиться в исправном состоянии и отвечать требованиям госстандарта.

8. Горячее водоснабжение

Не допускаются:

нарушение герметичности трубопроводов и запорной арматуры системы горячего водоснабжения (утечка из мест повреждения трубопроводов и запорной арматуры);

превышение сверхнормативного шума от работы системы теплоснабжения.

Трубопроводы и арматура систем горячего водоснабжения, проходящие через неотапливаемые помещения, должны иметь исправную тепловую изоляцию.

Температура воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее $+60\text{ }^{\circ}\text{C}$ и не выше $+75\text{ }^{\circ}\text{C}$ независимо от применяемой системы теплоснабжения.

Расход воды на горячее водоснабжение жилых зданий должен обеспечиваться исходя из установленных норм.

9. Внутридомовое газовое оборудование

Не допускаются:

нарушение герметичности и плотности дымоходов, повреждение оголовков; отсутствие тяги в дымоходах и вентиляционных каналах;

эксплуатация систем газоснабжения жилых домов или приборов в отдельных квартирах при угрожающем состоянии здания или квартиры (осадка фундамента, повреждение несущих конструкций);

эксплуатация систем газоснабжения при наличии разрушений штукатурки потолка и стен или сквозных отверстий в перекрытиях и стенах, наличие трещин и щелей в дверях и перегородках, отделяющих кухни от жилых комнат;

самовольная перекладка газопроводов, установка дополнительного и перестановка имеющегося газоиспользующего оборудования;

наличие ржавчины, загрязнения, утери окрасочного слоя газопроводов и запорных устройств, отсутствие утепления мест газопровода с возможным промерзанием.

Работы по установке дополнительного оборудования должны выполняться специализированными организациями по согласованию с газоснабжающей организацией.

О предстоящих отключениях системы газоснабжения жилых домов предприятия газового хозяйства должны предупреждать жилищно-эксплуатационную организацию за двое суток.

10. Канализация и внутренние водостоки

Не допускаются:

нарушение герметичности канализационной сети (протечки), наличие неплотностей в канализационных трубах и неудовлетворительная работа стояков (наличие канализационных газов);

утечка воды из сливного бачка, перелив воды через край.

Жилищно-эксплуатационные организации должны обеспечивать:

проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем);

устранение протечек, утечек, закупорок трубопроводов, засоров гидравлических затворов санитарных приборов и негерметичности стыков соединений в системах канализации, образования обледенения и закупорок оголовков канализационных вытяжек;

предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов канализации.

11. Внутридомовое электроснабжение, электрооборудование

Система освещения общедомовых помещений должна находиться в исправном состоянии (лампы освещения, выключатели, светильники, пускорегулирующие устройства).

Этажные электрические щитки на лестничных клетках должны быть закрыты.

В шкафах вводно-распределительного узла должны использоваться только калиброванные плавкие предохранители, в этажных щитках автоматические выключатели должны находиться в исправном состоянии.

Ванны в квартирах должны быть заземлены.

Должно быть обеспечено бесперебойное электроснабжение.

Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать эксплуатацию:

шкафов вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления;

внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприемников общедомовых потребителей;

этажных щитков и шкафов, в том числе слаботочных с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочных изделий, за исключением квартирных счетчиков энергии;

осветительных установок общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, в поэтажных коридорах, вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, у мусоросбросов и мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, на чердаках, в подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях, принадлежащих организациям по обслуживанию жилищного фонда;

электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, грузовых и пассажирских лифтов;
автоматически закрывающихся устройств дверей дома.

12. Мусоропровод

Мусороприемная камера должна удовлетворять следующим санитарно-техническим требованиям:

стены камеры должны быть облицованы керамической плиткой, а потолок покрашен масляной краской;

камера должна иметь водопровод с краном диаметром 15 мм и шлангом для промывки мусоросборников и помещений камер, а при наличии в доме централизованного горячего водоснабжения – краны горячей и холодной воды;

трап в полу должен быть подсоединен к канализации и иметь диаметр не менее 100 миллиметров;

пол должен быть водонепроницаемым с уклоном 0,01 к трапу или прямку;

прямок должен оборудоваться съемной решеткой и иметь вместимость не менее 30 литров; в камере должны быть предусмотрены раковина с задвижкой на отводной трубе, а также ручной насос для перекачки воды из прямока в раковину;

дверь в камеру с внутренней стороны должна быть обита листовой сталью, иметь по контуру плотный притвор и запорное устройство, открываться в сторону улицы;

мусороприемная камера должна быть сухой, иметь искусственное освещение с установкой светильников в пыленепроницаемом и влагозащитном исполнении; температура воздуха в камере – не менее +5 °С.

Ствол и все его неподвижные соединения должны быть влагостойкими, дымо- и воздухопроницаемыми. Ковш должен быть съемным, легко открываться и закрываться и иметь в крайних помещениях плотный притвор с упругими прокладками, обеспечивающими дымо- и воздухопроницаемость загрузочного клапана.

Ствол мусоропровода должен иметь эффективную систему вентиляции с прогоном воздуха из мусорокамеры, оборудован промывочным и прочистным устройствами.

13. Лифты

Обслуживающая лифты специализированная организация должна обеспечивать их исправное техническое состояние, работу без сбоев и устранение неисправностей в срок не более 1 суток.

Кабина лифта должна иметь электрическое освещение, выполненное не менее чем двумя параллельно включенными лампами. Рабочее освещение кабины должно быть включено при открытых дверях шахты или наличии в кабине людей.

Просвет между полосами раздвинутой (закрытой) двери кабины должен быть не более 120 миллиметров.

На основном посадочном этаже должна быть вывешена табличка с указанием:

наименования лифта (по назначению);
грузоподъемности (с указанием допустимого числа пассажиров);
регистрационного номера;
номера телефона связи с обслуживающим персоналом или с аварийной службой.

Подвижной пол кабины должен быть выполнен из одного щита и полностью перекрывать порог двери кабины по всей ширине дверного проема. Вертикальный ход подвижного пола должен быть не более 20 миллиметров.

Покрытие пола кабины, облицовка ограждения, элементы освещения не должны иметь повреждений.

Купе кабины должно быть чистым, без следов грязи и пыли.

Диспетчерский контроль за работой лифта должен обеспечивать:

двустороннюю переговорную связь между диспетчерским пунктом (ОДС), кабиной лифта и машинным отделением, а также звуковую сигнализацию о вызове диспетчера на связь;

сигнализацию об открытии дверей шахты при отсутствии кабины на этаже;

световую или звуковую сигнализацию о нажатии кнопки «Стоп» в кабине пассажирского лифта.

Кнопки вызова и управления лифтом должны быть исправны и изготовлены в антивандальном исполнении.

Точность автоматической остановки кабины при эксплуатационных режимах работы должна быть в пределах 35 мм (разница уровня пола посадочной площадки и пола кабины).

Для исключения тряски, рывка лифты должны быть оборудованы ограничителями скорости и ловителями плавного торможения. Кабина лифта с номинальной скоростью более 1 метра в секунду должна быть оборудована ловителями плавного торможения. Срабатывание ловителей кабины должно контролироваться электрическим устройством безопасности. Отклонение рабочей скорости от номинальной не должно быть более 15 процентов.

Двери машинного помещения должны быть сплошными, обитыми металлическим листом, открываться наружу и запираются замками, ключи от которых следует хранить в ОДС и выдавать работникам организаций, обслуживающим лифт, под расписку. Пол машинного отделения должен иметь нескользкое покрытие, не образующее пыли. Стены и потолок машинного помещения должны быть окрашены светлой масляной краской. Подход к машинному помещению должен быть свободным и освещенным. На двери машинного помещения должна быть надпись «Машинное помещение лифта. Посторонним вход запрещен».

Превышение уровня шума от работы лифта в жилых помещениях, граничащих с шахтами, машинными помещениями, не допускается. В машинных отделениях под всеми моторами и лебедками должны быть установлены амортизаторы. Направляющие лифтов в шахтах должны быть установлены строго вертикально и надежно закреплены. Движение кабины должно быть плавным, не допускаются удары кабины по направляющим. Измерение уровня шума в помещениях жилых зданий производится специальными подразделениями Государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

14. Содержание придомовых территорий

а) Состояние дорог, дорожек и площадок.

На территории жилых микрорайонов должны быть транзитные дорожки круглогодичного пользования, обеспечивающие подходы к остановкам общественного транспорта и к различным зданиям.

Ширина дорожек – 2,5 – 3 метра, покрытие должно быть из асфальта или плитки с учетом возможности зимней и летней механизированной уборки.

Прогулочные дорожки сезонного пользования, а также тропинки, ведущие к площадкам различного назначения, должны иметь ширину от 0,75 до 1,5 метра и покрытие, как правило, из плитки.

Дорожки, площадки с покрытием из асфальта или плиток должны быть без разрушения, зимой очищаться от снега, скользкие места посыпаться песком.

б) Малые архитектурные формы.

Территория каждого домовладения, как правило, должна иметь:

хозяйственную площадку для сушки белья, чистки одежды, ковров и предметов домашнего обихода;

площадку для отдыха взрослых;

детские игровые и спортивные площадки с озеленением и необходимым оборудованием для летнего и зимнего отдыха.

На хозяйственной площадке должны быть столбы с устройством для сушки белья, штанги для сушки одежды, вешалки, ящик с песком, бачок для мусора и стол со скамейками.

Оборудование на детских площадках (песочницы, качели, горки, карусели, скамейки, навесы и т.д.) устанавливается по проектам, эскизам, согласованным с отделом районного архитектора.

Все малые архитектурные формы должны быть заводского изготовления, окрашены масляной краской, без повреждений, выступающих гвоздей, деревянные – из строганого материала, металлические – без выступов, заусенцев (в местах сварки).

в) Месторасположение, размеры площадок.

Спортивные площадки для шумных игр (волейбола, баскетбола, хоккея и др.) рекомендуется размещать на расстоянии не ближе 20 метров от окон жилых домов.

Расстояние от хозяйственных площадок до окон жилых домов должно составлять не менее 20 метров.

Оборудование площадок для мусоросборников составляют бачки и контейнеры. Площадь для одного бачка – от 0,75 до 1,5 кв.метра, для одного контейнера – 2 – 3 кв.метра. Между рядами контейнеров и бачков и по краям площадки оставляют свободный проход не менее 0,75 метра.

Площадки для мусоросборников должны иметь металлическое (сетчатое) или кирпичное ограждение высотой не менее 1,2 метра. В случае отсутствия ограждения площадку следует оградить зеленой изгородью.

г) Площадки для парковки транспортных средств.

На территории микрорайона предусматриваются площадки для парковки автомашин и мотоциклов индивидуальных владельцев. Место для размещения этих

площадок в новых микрорайонах определяется проектами их застройки. В сложившейся части города вопросы размещения стоянок решаются органами исполнительной власти.

Стоянка автомобилей на газонах, тротуарах и других не организованных для этих целей местах запрещается.

В кварталах со сложившейся застройкой допускается устройство площадок для временной парковки автомобилей на закрытых для сквозного движения улицах, в проездах и переулках, на улицах с избыточной шириной проезжей части и на местных проездах.

На площадках для временной парковки автомобилей запрещается производить работы по ремонту и мойке машин.

д) Озеленение дворовых территорий.

Зеленые насаждения должны располагаться на расстоянии от наружных стен зданий и сооружений (до оси ствола дерева или кустарника): деревья – не менее 5 метров; кустарник – 2,5 метра.

Пересадка или вырубка деревьев и кустарников, предусмотренная проектом озеленения, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего разрешения специализированной организации не допускается.

Летом в засушливые периоды деревья и кустарники следует поливать водой, для чего в цокольных и подвальных этажах жилых домов предусматриваются поливочные краны.

Кроны деревьев и кустарников необходимо периодически подрезать (окренировать).

Приложение № 4
к Договору управления
многоквартирным домом
с собственником помещения

Форма

1. Минимальный перечень работ и услуг по содержанию
и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Виды работ	Периодичность
1	2
1. Содержание помещений общего пользования	
1.1. Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов	_____ раз(-а) в неделю
1.2. Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	_____ раз(-а) в неделю
1.3. Мытье окон	_____ раз(-а) в неделю
1.4. Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	_____ раз(-а) в неделю
1.5. Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов)	_____ раз(-а) в год
1.6. 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	_____ раз(-а) в год
2. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее – придомовая территория), в холодный период года	
2.1. Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	_____ раз(-а) в неделю
2.2. Сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см	по мере необходимости; начало работ не позднее _____ часов после начала снегопада
2.3. Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	_____ раз(-а) в неделю

1	2
2.4. Очистка придомовой территории от наледи и льда	_____ раз(-а) в неделю
2.5. Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома	_____ раз(-а) в неделю
2.6. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	_____ раз(-а) в неделю
3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года	
3.1. Подметание и уборка придомовой территории	_____ раз(-а) в неделю
3.2. Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома	_____ раз(-а) в неделю
3.3. Уборка и выкашивание газонов	_____ раз(-а) в неделю
3.4. Прочистка ливневой канализации	_____ раз(-а) в год
3.5. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка	_____ раз(-а) в неделю
4. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе по откачке жидких бытовых отходов	
4.1. Содержание сооружений и оборудования, используемых для накопления жидких бытовых отходов в многоквартирных домах, не подключенных к централизованной системе водоотведения	по мере необходимости
4.2. Вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории	_____ раз(-а) в неделю
4.3. Вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории	_____ раз(-а) в неделю
5. Работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов	
5.1. Организация и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок	по мере необходимости
5.2. 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	по мере необходимости

2. Перечень работ по ремонту общего имущества

Фундаменты

1. Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений.
2. 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.
3. Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений – восстановление их работоспособности.
4. Определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.
5. Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения.
6. 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.
7. Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

Каменные, кирпичные, железобетонные стены

8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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.

Перекрытия

12. Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявление прогибов, трещин и колебаний.

13. 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.

14. 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.

15. Выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов.

16. 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.

17. Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).

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

Колонны и столбы

19. Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали.

20. 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.

21. 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.

22. Выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками.

23. Контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами.

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

Балки (ригели) перекрытий и покрытий многоквартирных домов

25. Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин.

26. 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.

27. 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.

28. 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.

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

Полы

30. Проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов).

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

Перегородки

32. 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.

33. Проверка звукоизоляции и огнезащиты.

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

Крыши

35. Проверка кровли на отсутствие протечек.

36. Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.

37. 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.

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

39. Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке.

40. Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек.

41. 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.

42. Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.

43. Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи.

44. Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами.

45. Проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель.

46. Проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов.

47. Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.

48. При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, незамедлительное их устранение, в остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Фасад

49. Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков.

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

51. Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.

52. Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.

53. Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).

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

Окна, двери

55. 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.

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

Лестницы

57. Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.

58. 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.

59. Выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам.

60. 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.

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

62. 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.

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

Печи, камины и очаги

64. Определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов.

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

66. Очистка от сажи дымоходов и труб печей.

67. Устранение завалов в дымовых каналах.

Тепловые пункты и водоподкачки

68. Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах.

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

70. Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек.

71. Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.

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

Системы водоснабжения (холодного и горячего),
отопления и водоотведения

73. 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).

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

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

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

77. Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.

78. Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.

79. Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока.

80. Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.

81. Очистка и промывка водонапорных баков.

82. Проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов.

83. Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

Системы теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение)

- 84. Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.
- 85. Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки).
- 86. Удаление воздуха из системы отопления.
- 87. Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

Содержание электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования

- 88. Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.
- 89. Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.
- 90. 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.
- 91. Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

Системы внутридомового газового оборудования

- 92. Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов.
 - 93. 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.

Лифты

- 94. Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.
- 95. Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов).
- 96. Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).
- 97. Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

Мусоропроводы

98. Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода.

При выявлении засоров незамедлительное их устранение.

99. Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования.

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

Вентиляция и дымоудаление

101. Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.

102. Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.

103. Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них.

104. 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.

105. Проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения.

106. Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления.

107. Сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха.

108. Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.

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

Прочие работы

110. Проведение энергетического (технологического) обследования здания.

111. 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.

112. 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.

113. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовые инженерные системы в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

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

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

3. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственника помещения в многоквартирном доме

Виды работ	Периодичность
1. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	
1.1. Подготовка зданий к праздникам	_____ раз(-а) в год
1.2. Очистка и помывка фасадов зданий	_____ раз(-а) в год
1.3. Обработка фасадов гидрофобными или другими специальными растворами	_____ раз(-а) в год
2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
2.1. Подрезка деревьев и кустов	_____ раз(-а) в год
2.2. Очистка и текущий ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	_____ раз(-а) в год
3. Прочие услуги	

Приложение № 5
к Договору управления
многоквартирным домом
с собственником помещения

Форма

Отчет
о выполнении управляющей организацией договора управления
многоквартирным домом
по адресу: _____
за 20__ год

Суммарная площадь помещений дома, не входящих в состав общего имущества, _____ кв.метров.

1. Движение денежных средств

(рублей)

Денежные средства (отдельно указывается НДС)	Содержание	Текущий ремонт	Коммунальные услуги	Капитальный ремонт	Всего
Долг на начало года					
Начислено					
Оплачено собственниками					
Получены доходы от предоставления общего имущества					
Затрачено					
Остаток					
Среднегодовой тариф					

2. Мониторинг по статьям затрат на работы по содержанию общего имущества

Статья расходов	Наименование работ по содержанию общего имущества	Единица измерения	Объем	Сумма затрат, рублей
1	2	3	4	5
Содержание				
Заявки населения	Выполнение заявок населения, переданных лично и по телефону			

1	2	3	4	5
Сезонные работы	Подготовка общего имущества дома к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний периоды			
Технический надзор	Технические осмотры, обследования, испытания, планирование, расчет стоимости работ, их приемка и учет, ведение документации			
Паспортный стол	Работа паспортистов, бухгалтерии и кассы			
Уборка территории	Работа дворника по уборке территории двора и газона			
Уборка подъездов	Работа уборщика подъездов			
Электроснабжение мест общего пользования	Затраты на освещение входов в подъезды, лестничных клеток, подвала			
Услуги вычислительного центра	Расчет квартплаты, печать квитанций, обслуживание базы данных и др.			
Содержание аварийно-диспетчерской службы	Содержание круглосуточной дежурной бригады в составе сантехника, электрика, сварщика и водителя с автомобилем. Работа диспетчера, затраты на услуги связи			
Управление домом	Организация работ с населением, подрядными организациями, с предприятиями, предоставляющими коммунальные услуги, ведение бухгалтерского, оперативного и технического учета, делопроизводство			
Гидравлические испытания	Гидравлические испытания и расход воды на промывку и прессовку			
Другие расходы по содержанию	Очистка кровель от мусора, снега, скол наледи, вывоз свалок мусора, расходы на транспорт и др.			
Капитальный ремонт				
Фундамент, подвал, приямки, вентиляционные продухи, отмостка				

1	2	3	4	5
Стены, перегородки, межпанельные швы				
Перекрытия				
Крыша, чердак				
Водосточные трубы, система внутреннего водостока				
Двери подъездные, тамбурные				
Окна подъездные				
Полы в местах общего пользования				
Вентиляция				
Лестницы, крыльца, перила				
Места общего пользования, подъезды, тамбуры, коридоры и др.				
Система отопления				
Система горячего водоснабжения				
Система холодного водоснабжения				
Система канализации				
Электрооборудование				
Электропроводка				
Внешнее благоустройство				
Непредвиденный текущий ремонт				
Капитальный ремонт				
Вид ремонта	Перечень работ в соответствии со сметой			
Итого				

3. Оплата коммунальных услуг

Вид коммунальной услуги		
Объем потребленной услуги по тарифу 1, единиц		
Размер тарифа 1 с НДС, за единицу		

Начислено собственникам помещений по тарифу 1, рублей		
Оплачено собственниками помещений по тарифу 1, рублей		
Задолженность по расчетам по тарифу 1 собственников помещений (показывается со знаком «плюс») или управляющей организации перед собственниками помещений (показывается со знаком «минус»), рублей		
Объем потребленной услуги по тарифу 2, единиц		
Размер тарифа 2 с НДС, за единицу		
Начислено собственникам помещений по тарифу 2, рублей		
Оплачено собственниками помещений по тарифу 2, рублей		
Задолженность по расчетам по тарифу 2 собственников помещений (показывается со знаком «плюс») или управляющей организации перед собственниками помещений (показывается со знаком «минус»), рублей		
Итого задолженность собственников (показывается со знаком «плюс») или управляющей организации перед собственниками помещений (показывается со знаком «минус»), рублей		

Итого по коммунальным услугам _____ рублей.

Руководитель управляющей организации _____

Главный бухгалтер _____

М.П.

Приложение № 6
к Договору управления
многоквартирным домом
с собственником помещения

Форма

Акт
оценки качества работ по договору управления
многоквартирным домом

г. _____

«___» _____ 20__ года

Мы, нижеподписавшиеся, представители управляющей организации

(должности, фамилии, имена, отчества)

и уполномоченный решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме представитель собственников _____ произвели осмотр общего имущества в многоквартирном доме, документов, связанных с управлением многоквартирным домом, и составили настоящий акт о том, что:

1. Качество работы управляющей организации по санитарному содержанию общего имущества в многоквартирном доме оценивается как _____ (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное).

2. Оценка работы инженерного оборудования, сроков ликвидации аварийных ситуаций и выполнения заявок жителей: _____ (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное).

3. Выполнение установленной договором управления периодичности услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, сроков выполнения работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

№ п/п	Виды работ	Единица измерения	План	Факт	Примечания (объем незавершенных работ, срок окончания)

4. Оценка изменений состояния общего имущества в многоквартирном доме за прошедший период – поэлементно: _____

5. Оценка удовлетворенности жителей качеством услуг и выполненных работ (по результатам опроса, количеству жалоб, отзывам) – по видам услуг:

6. Отмеченные недостатки в работе и сроки их устранения:

7. Общая оценка качества работы управляющей организации за оцениваемый период:

(хорошо, удовлетворительно, неудовлетворительно)

8. Размер штрафных санкций за нарушение управляющей организацией условий договора составляет: _____.

Управляющая организация

Уполномоченный решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме представитель собственников

М.П.

Приложение № 7
к Договору управления
многоквартирным домом
с собственником помещения

Форма

Перечень
мер контроля за выполнением обязательств управляющей
многоквартирным домом организации по договору управления
многоквартирным домом, периодичность, сроки
и дополнительные условия порядка осуществления таких мер

Вид обязательства управляющей многоквартирным домом организации по договору управления, подлежащего контролю	Периодичность контроля, сроки	Дополнительные условия порядка осуществления контроля	Лицо, которое вправе осуществлять данное мероприятие по контролю
			вправе осуществить любой собственник
			уполномоченный собственник
			группа собственников, являющихся владельцами не менее 10% общедомового имущества

Приложение № 8
к Договору управления
многоквартирным домом с
собственником помещения

Перечень
работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом

1. Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, в порядке, установленном Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416, а также их актуализация и восстановление (при необходимости).

2. Ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

3. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – перечень услуг и работ);

расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышение их энергоэффективности;

подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмезд-

ной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания, ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов.

4. Организация собственниками помещений в многоквартирном доме, а в случаях, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (далее – собрание) вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

уведомление собственников помещений в многоквартирном доме о предстоящем проведении собрания;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на собрании;

подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;

подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;

документальное оформление решений, принятых собранием;

доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании.

5. Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

определение способа оказания услуг и выполнения работ;

подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;

заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах)) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

6. Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.

7. Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, коммунальные услуги, в том числе:

начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

осуществление управляющей организацией расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах)), в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации.

8. Обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;

раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями,

осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731;

прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.
