

ДОГОВОР № _____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ
ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ГРЮНВАЛЬД»

Московская область

Одинцовский р-н, р.п.Заречье

« _____ » _____ 201 ____ г.

Товарищество собственников жилья «Грюнвальд», именуемое в дальнейшем «ТСЖ» либо «Товарищество», в лице Председателя правления **Балабиной Веры Сергеевны**, действующее на основании Устава, и

_____ именуем _____ в дальнейшем «Собственник», совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Цели и предмет договора

1.1. По настоящему договору ТСЖ обязуется за плату выполнять работы и оказывать услуги по управлению, содержанию и ремонту помещений в многоквартирных домах (далее по тексту МКД) жилого комплекса «Грюнвальд» по адресу: Московская область, Одинцовский район, р.п. Заречье, ул. Весенняя, дом 1, корпус 1-8 и дом 5, корпус 1-5, в котором Собственнику принадлежит имущество, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в этом доме, заключать в интересах Собственника договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся Помещением, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирными домами деятельность, а Собственник обязуется производить оплату в соответствии с положениями Договора.

1.2. При выполнении условий настоящего договора Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации, в том числе утвержденными Правительством Российской Федерации Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, а также Правилами пользования жилыми помещениями, Уставом ТСЖ.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома размещается на сайте ТСЖ.

1.4. Граница эксплуатационной ответственности ТСЖ и Собственников определяется в соответствии с пунктами 5-7 Правил содержания общего имущества, утвержденных постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.06 г., а именно:

- *в системе горячего и холодного водоснабжения* – первое отключающее устройство (шаровой кран) от стояковых трубопроводов, находящихся в Помещении,

- *в системе отопления* – отключающее устройство (первый шаровой кран), расположенный в тепловом щите на этаже.

- *в системе водоотведения* – границей является плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в Помещении,

- *в системе электроснабжения* – границей ответственности являются кабельные наконечники питающего проводника на отходящих клеммах защитного устройства (УЗО), установленного в щите на этаже.

- *в системе охранно-пожарной сигнализации* – клеммы слаботочного этажного щита.

- *по строительным конструкциям* – внутренняя поверхность стен Помещения, оконные проемы и входная дверь в Помещение, являются ответственностью Собственника.

1.5. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

2. Права и обязанности сторон

2.1. ТСЖ обязуется:

2.1.1. Оказывать услуги, выполнять работы надлежащего качества, указанные в Перечне работ и услуг по управлению многоквартирными домами, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах (далее – Перечень), являющемся Приложением № 1 к настоящему договору. Перечень публикуется на сайте ТСЖ.

Изменения в Перечень вносятся на основании решения общего собрания членов ТСЖ.

2.1.2. Представлять интересы Собственника при заключении и реализации договоров на предоставление коммунальных услуг и услуг по энергоснабжению, в том числе:

- на приобретение электрической энергии с ОАО «Мосэнергосбыт»,

- на поставку газа с ООО «Газпром межрегионгаз Москва»,

- на поставку газа и на оказание услуг по транспортировке газа с ГУП МО «Мособлгаз».

Представлять интересы Собственника при заключении иных договоров, связанных с поставкой коммунальных и иных ресурсов, требующихся для нормальной эксплуатации МКД.

2.1.3. Содержать МКД, его инженерные системы, территорию, включая элементы благоустройства, в соответствии с действующими правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Перечнем работ и услуг согласно Приложению № 1, техническим требованиям по эксплуатации, регламентам обслуживания и ремонта инженерных систем и оборудования, приборов и установок.

2.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание жилого комплекса.

2.1.5. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащим ему Помещением на законных основаниях, перед третьими лицами, в том числе в судах, с целью обеспечения нормальной эксплуатации многоквартирного дома, в котором находится Помещение.

2.1.6. Проводить работу по взысканию задолженности за услуги Товарищества и коммунальные услуги с лиц, не осуществляющих своевременную оплату по обязательным платежам.

2.1.7. Осуществлять контроль исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

2.1.8. Осуществлять ведение бухгалтерской и иной документации.

2.1.9. Заключать от имени Собственников и за их счет договоры, направленные на достижение целей настоящего договора.

2.1.10. Хранить техническую документацию на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.

Обеспечить ведение и сохранность хозяйственно-финансовой, бухгалтерской или иной документации, в том числе полученной от Собственника.

2.1.11. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и иных пользователей и принимать соответствующие меры в порядке и в сроки, установленные законодательством РФ.

2.1.12. Производить начисление, сбор и перерасчет платежей по Договору с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

2.1.13. По требованию Собственника производить сверку платежей по Договору.

2.1.14. Устанавливать факты причинения вреда Помещению Собственника.

2.1.15. Направлять Собственнику счета, квитанции, извещения на оплату по Договору в срок до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым. Способ отправки – по электронной почте, вручение лично собственнику, размещением в личном кабинете собственника на сайте ТСЖ.

По требованию Собственника предоставлять одновременно со счетами Акты выполненных работ (оказанных услуг).

2.1.16. Обеспечить регистрационный учет проживающих в МКД граждан, по требованию Собственника и иных пользователей, выдавать необходимые справки установленного образца.

2.1.17. Представлять Собственнику информацию в соответствии с утвержденным Правительством Российской Федерации Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

2.2. ТСЖ вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

2.2.2. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирных домах.

2.2.3. Требовать доступа в Помещение, в заранее согласованное с Собственником или пользователями время, работников ТСЖ, а также иных специалистов, имеющих право на проведение работ на системах водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для ремонта инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварии – в любое время.

2.3. Собственник обязуется:

2.3.1. Своевременно в установленном порядке производить расчеты по Договору.

2.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством РФ санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать нарушения Регламента ремонтных работ;

- воздержаться от выполнения в Помещении работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время;

- соблюдать другие требования законодательства РФ.

2.3.3. Предоставлять в ТСЖ полный пакет документов, подтверждающий право собственности на Помещение.

Для учета операций открываются и ведутся лицевые счета Собственников. При открытии лицевых счетов им присваиваются номера. Номера лицевого счета состоят из трех разрядов для машиномест и включает в себя порядковый номер машиноместа, согласно технической документации, из четырех разрядов для квартир и включает в себя порядковый номер дома, номер корпуса, двузначный номер квартиры, согласно технической документации, из пяти разрядов для нежилых помещений и включает в себя порядковый номер дома, номер корпуса, трехзначный номер нежилого помещения,

согласно технической документации. Открытие (закрытие, изменение) лицевого счета осуществляется на основании заявления Собственника об открытии (закрытии, изменении) лицевого счета после представления в отдел обслуживания лицевых счетов полного пакета документов для открытия (закрытия, изменения) лицевого счета.

Собственник обязан в пятидневный срок после внесения изменений в документы, представленные в ТСЖ для открытия лицевых счетов, после подписания Акта приема-передачи Помещения (помещений), сообщать в письменной форме (на бумажном носителе или в электронном виде с использованием ЭЦП (далее - в электронном виде)) ТСЖ обо всех изменениях в документах, представленных в ТСЖ для открытия лицевых счетов.

Документы по лицевым счетам хранятся в деле объекта собственности. Полным пакетом документов, подтверждающим право собственности на Помещение является: Акт приема-передачи Помещения (помещений), Свидетельство о государственной регистрации права собственности на Помещение (помещения), правоустанавливающий документ, являющийся основанием для регистрации права собственности на Помещение (помещения) – Договор, Соглашение, Контракт и т.п.

Отдел обслуживания лицевых счетов в пятидневный срок после открытия (закрытия, изменения) лицевого счета Собственника, сообщает ему об этом. Сообщения об открытии лицевого счета клиента хранятся в деле объекта собственности.

2.3.4. Своевременно предоставлять ТСЖ сведения:

- о количестве граждан, проживающих в жилом помещении (зарегистрированных по месту жительства); о количестве работающих в нежилых помещениях; о наличии права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору;

- о проводимых с Помещением сделках, влекущих смену правообладателя (с предоставлением подтверждающих документов).

Указанная в настоящем пункте информация должна быть предоставлена в пятидневный срок, но не позднее последнего числа месяца, в котором произошел переход права собственности, либо изменились данные о количестве лиц, проживающих в квартире.

2.3.5. Обеспечить доступ в Помещение представителям ТСЖ для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

2.3.6. Не осуществлять переоборудование и перепланировку Помещения, не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с ТСЖ.

2.3.7. Установить счетчики водопотребления в Помещении с возможностью автоматической передачи данных.

2.3.8. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг должны представляться данные только поверенных приборов учета.

2.3.9. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику Помещения и оборудования, не относящегося к общему имуществу.

2.4. ***Собственник имеет право:***

2.4.1. Требовать от ТСЖ возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ТСЖ своих обязанностей по Договору.

3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Цена Договора включает в себя плату:

- за управление, содержание и ремонт Помещения;
- взносы в специальные фонды,
- плату за поставку газа для нужд отопления и горячей воды,
- плату за иные коммунальные услуги,
- плату за электроэнергию.

3.2. Размер платежей и взносов каждого Собственника устанавливается на основе принятой собранием ТСЖ сметы доходов и расходов на год Товарищества, включающей в себя также взносы в резервный и иные специальные фонды, сформированные ТСЖ. Ставки утверждаются общим собранием членов ТСЖ.

Решения об изменении ставок и тарифов, принятые в установленном ТСЖ порядке, являются основанием для изменения тарифов в одностороннем порядке и доводятся до сведения Собственника через платежный документ.

Изменение ставок в период действия Договора не требует его переоформления.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами.

При отсутствии приборов учета, а также при отсутствии законодательно установленных тарифов применяются тарифы, установленные Регламентом установления тарифов на коммунальные и иные услуги, утвержденным общим собранием ТСЖ.

3.4. Плата за содержание и ремонт Помещения определяется исходя из размера их общей площади.

3.5. Оплата по настоящему договору осуществляется Собственником на основании выставляемых Товариществом счетов, путем перечисления средств на расчетный счет ТСЖ.

3.6. Счет подлежит оплате в течение 5 рабочих дней с момента его передачи Собственнику, но не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным.

3.7. В случае, если по требованию Собственника ему предоставлялся акт выполненных работ (оказанных услуг), Собственник должен подписать такой акт в течение 3-х рабочих дней либо предоставить мотивированные возражения об отказе от подписания акта.

Если Собственник не передал ТСЖ подписанный акт в установленный срок либо не предоставил письменных возражений, то работы и услуги считаются принятыми, а счет подлежит оплате в сроки, указанные в п. 3.7. Договора.

3.8. Платежи, поступившие от Собственника, независимо от назначения платежа, указанного в платежном документе, зачисляются в порядке образования задолженности: сначала сумма платежа засчитывается в счет задолженности прошлых периодов, затем гасится текущая задолженность. В случае неполной оплаты выставленных счетов, поступившие суммы засчитываются пропорционально по каждому виду услуг, указанному в счете ТСЖ.

В платежных документах в качестве Плательщика должен быть указан собственник, а также должна иметься ссылка на номер лицевого счета.

3.9. Неиспользование Помещения не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

4. Контроль за деятельностью ТСЖ

4.1. Контроль исполнения договорных обязательств Товариществом осуществляется Собственником и его уполномоченными лицами.

4.2. Контроль осуществляется путем:

- участия в осмотрах общего имущества, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования,
- участия в приемке МКД к сезонной эксплуатации,
- ознакомления с документацией Товарищества, в том числе с годовыми отчетами о деятельности ТСЖ, с заключениями ревизионной комиссии (ревизором) и т.д.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае, если Собственник своевременно (п.2.3.4) не уведомил Товарищество о переходе прав на Помещение к другому лицу и не предоставил подтверждающих

документов, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.2. Собственник, несвоевременно или не в полном объеме внесший плату по Договору, обязан уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

5.3. ТСЖ имеет право ограничивать или приостанавливать предоставление коммунальных услуг (включая электричество), предварительно уведомив об этом Собственника, в случае неполной оплаты услуг в следующем порядке:

ТСЖ направляет потребителю-должнику предупреждение о том, что в случае непогашения задолженности в течение 20 дней со дня передачи потребителю указанного предупреждения предоставление ему услуги может быть ограничено либо приостановлено. Предупреждение доводится до сведения должника путем вручения ему под расписку, направления по почте заказным письмом (с описью вложения), по электронной почте, либо уведомлением через личный кабинет на сайте ТСЖ.

При непогашении задолженности в течение установленного срока, ТСЖ имеет право ввести ограничение (приостановку) потребления коммунальной услуги с предварительным (за 3 суток) письменным извещением должника путем вручения ему извещения под расписку либо путем направления повторного уведомления по почте заказным письмом (с описью вложения), либо по электронной почте за 10 дней до введения ограничения (приостановки) предоставления коммунальной услуги.

5.4. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Действие договора

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и распространяется на отношения, возникшие с даты регистрации права собственности на Помещение на имя Собственника. Срок действия Договора неограничен.

6.2. Изменение и расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

6.3. Цена Договора и Перечень услуг и работ (Приложение № 1) изменяются на основании соответствующих решений общего собрания членов ТСЖ.

Внесение сведений о таких изменениях в Договор не требуется.

6.4. Договор с Собственником также считается расторгнутым с момента прекращения у него права собственности на Помещение и предоставления подтверждающих документов.

7. Прочие положения

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в Одинцовском городском суде Московской области.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в ТСЖ. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным пользователем в течение двух недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, ТСЖ не рассматривает.

7.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

Приложение № 1 – Перечень работ и услуг по управлению многоквартирными домами, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах

8. Подписи Сторон:

Собственник	ТСЖ
<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>Подпись:</p> <p>_____ / _____ /</p>	<p>Товарищество собственников жилья «Грюнвальд» 143085, Московская область, Одинцовский район, р.п.Заречье, ул. Весенняя, дом 1, корпус 8 ОГРН 1085032007939 ИНН/КПП 5032192897/503201001 р/с № 40703810638260001835 в ОАО «Сбербанк России», г.Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225</p> <p>Председатель правления:</p> <p>_____</p>

**Перечень услуг и работ
по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах
ЖК «Грюнвальд»**

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций многоквартирных домов

1. Работы, выполняемые в отношении фундаментов:

- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:
 - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;
 - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными фундаментами;
- при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.

2. Работы, выполняемые в проходах в стилобаты:

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

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

- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам;
- в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

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

- 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 перекрытиях из монолитного железобетона;
- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;
- контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона монолитных железобетонных колонн;
- контроль состояния металлических закладных деталей в монолитных железобетонных колоннах;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

- контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;
- выявление поверхностных отколов и отслоений защитного слоя бетона, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в монолитных перекрытиях;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш домов: проверка крыши на отсутствие протечек:

- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;
- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, водоприемных воронок внутреннего водостока;
- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;
- контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;
- осмотр потолков верхних этажей домов для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;
- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;
- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам. - незамедлительное их устранение.

В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;
- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных поступях:

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

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

- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, нарушений сплошности и герметичности водостоков, расположенных за навесным вентилируемым фасадом из натурального камня;

- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды;

- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях, эркерах и козырьках; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец над входами в здание;

- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики), ограничителей хода дверей (остановы); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

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

- проверка звукоизоляции и огнезащиты;

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

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки домов, - проверка состояния внутренней отделки:

При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

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

- проверка состояния основания, поверхностного слоя;

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

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

- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительное устранение неисправности. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоросборной площадки и ёмкостей под мусор:

- проверка технического состояния и работоспособности ёмкостей под мусор; чистка, промывка и дезинфекция мусоросборной площадки и ёмкостей под мусор;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем: контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;
- проверка утепления и плотности закрытия входов на крышу:
 - 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;
 - контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха: контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах в многоквартирных домах: постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;
- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов; работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений и грязевиков;
- проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

- визуальный осмотр тепловых и водяных узлов, большого и малого стилобатов, технических помещений на предмет протечек систем водоснабжения, отопления и водоотведения, проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования в стилобатах, технических помещениях и каналах);
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов: восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;
- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;
- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

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

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

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

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

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания газовой котельной:

- организация проверки состояния системы газового оборудования котельной и ее отдельных элементов;
- организация технического обслуживания и ремонта систем газовой котельной;
- при выявлении нарушений и неисправностей оборудования. - организация проведения работ по их устранению.

21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов в домах:

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

22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ВЗУ:

- организация проверки состояния оборудования ВЗУ и ее отдельных элементов; организация технического обслуживания и ремонта систем ВЗУ;
- при выявлении нарушений и неисправностей оборудования, - организация проведения работ по их устранению.

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

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

- сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, шлюзов, лифтовых площадок, лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей: влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон (в вестибюле);
- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов);
- проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

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

- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
- сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда;
- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
- очистка придомовой территории от наледи и льда;
- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерной площадки;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года

- подметание и уборка придомовой территории;
- очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерной площадки;
- уборка и выкашивание газонов; прочистка ливневой канализации;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямка.

26. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:

- незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2.5 куб. метров: организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности

- осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

28. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах.

IV. Работы (услуги) по управлению жилым комплексом

- Прием и хранение технической документации по всему ЖК.
- Заключение и сопровождение договоров с ресурсоснабжающими и специализированными обслуживающими организациями.
- Заключение иных договоров, требующихся для надлежащего управления жилым комплексом.
- Начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги, распечатка и распространение счета-квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг.
- Взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.
- Предоставление разъяснений собственникам либо пользователям помещений о порядке пользования помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.
- Ведение учета доходов и расходов по многоквартирным домам, предоставление финансовой отчетности по итогам года.
- Ведение домовой книги ЖК.
- Осуществление регистрационного учета граждан, регистрации по месту пребывания, а также выдача следующих справок:
 - справка о составе семьи.
 - копия лицевого счета.
 - о проверке жилищных условий.
 - выписка из домовой книги, (включая архивные выписки)
 - об оплате коммунальных услуг.
 - подача сведений о жильцах допризывного возраста.
 - справки для оформления субсидии.
 - заверение копий документов и доверенностей.

V. Периодичность работ и услуг в домах и стилобатах

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1.	Влажное подметание и мытьё холла, лестничных площадок, маршей, пола кабины лифта	ежедневно
2.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	ежедневно
3.	Мытьё окон (в местах недоступных для консьержки)	1 раз в год
4.	Уборка площадки перед входом в подъезд	ежедневно
5.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных площадках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, иных шкафов для инженерных коммуникаций, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	еженедельно
6.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов на лестничных клетках	ежемесячно
7.	Мытьё полов в большом и малом стилобатах	По мере необходимости

№ н/н	Вид уборочных работ	Периодичность
1	Холодный период	
1.1.	Периодичность основных работ по уборке придомовой территории	1 раз в сутки
1.2.	Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в сутки
1.3.	Посыпка территории противогололедными средствами	1 раз в сутки
1.4.	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в сутки
1.5.	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки
1.6.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
1.7.	Промывка урн	1 раз в месяц
1.8.	Протирка указателей улиц и номеров домов	2 раза в течение периода
1.9.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
1.10.	Сдвигание свежеснегавпавшего снега в дни сильных снегопадов	постоянно
2.	Теплый период	
2.1.	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в сутки

2.2.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
2.3.	Выкашивание газонов	2 раза в месяц
2.4.	Протирка указателей	5 раз в сезон
2.5.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
2.6.	Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в сутки

Периодичность работ по контролю за состоянием имущества и устранению неисправностей

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Периодичность	Ответственный за проведение работ
1.	Осмотр оборудования сети холодного, горячего водоснабжения и канализации	2 раза в сутки (круглосуточно)	Дежурный слесарь-сантехник
2.	Устранение протечек, мелкий неисправностей, работа с заявками от жильцов по квартирам	проведение работ при выявлении неисправности в ходе осмотра или поступления заявок (круглосуточно)	Дежурный слесарь-сантехник
3.	Осмотр электротехнического оборудования	4 раза в сутки (круглосуточно)	Дежурный электрик
4.	Устранение неисправностей электротехнического оборудования, работа с заявками от жильцов по квартирам	проведение работ при выявлении неисправности в ходе осмотра или поступления заявок (круглосуточно)	Дежурный электрик
5.	Устранение неисправностей мест общего пользования, брусчатки, отмостки, малых форм, ограждения территории комплекса, проведение ландшафтных работ	Постоянно (круглосуточно)	Дворники
6.	Устранение неисправностей и обслуживание лифтов, ВЗУ, газовой котельной, слаботочных систем, инженерных сетей, фасадов	Постоянно (круглосуточно)	Организации по договору