

**ДОГОВОР № 13**  
**на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома**

г. Серов

"16" февраля 2014 г.

**Индивидуальный предприниматель Меркушев Дмитрий Юрьевич**, действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации №9 311663210500039 серия 66 № 006832233 от 15.04.2011г., именуемый в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны,

и **Жилищно-строительный кооператив № 2**, созданное в многоквартирном доме, расположенном по адресу: ул. Карла Маркса дом 29, именуемое в дальнейшем «ЖСК», в лице Председателя Правления «ЖСК», действующее на основании Устава, с другой стороны, а вместе «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом: № 29 по ул. Карла Маркса (далее - Договор) на основании протокола внеочередного общего собрания членов ТСЖ (собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома) (далее - Собственников), расположенного по адресу г. Серов, ул. Карла Маркса д. 29, проводимого в форме очно-заочного голосования от 23.05.2016 г. о нижеследующем:

Настоящий Договор заключен с целью Управления Многоквартирным домом, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению Общим имуществом.

При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

## **1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ**

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении № 3 к настоящему Договору

### **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Управляющая компания принимает на себя полномочия по Управлению многоквартирным домом № 29 по ул. Карла Маркса, а именно:

2.1.1. выполнение работ и оказание услуг по управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, предусмотренных настоящим Договором (в том числе обеспечивать коммунальными услугами собственников помещений и лиц, пользующихся помещениями в доме, путем надлежащего содержания внутридомовых инженерных сетей, при условии сохранения прямых договоров между собственниками и ресурсоснабжающими организациями в соответствии с ч. 18 ст. 12 ФЗ № 176 от 29.06.2015г.), самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию, Текущему ремонту.

2.1.2. осуществление самостоятельно выбора Обслуживающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров;

2.1.3. оказание дополнительных услуг при условии создания источника финансирования;

2.1.4. представление интересов Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с управлением Многоквартирным домом.

2.1.5. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

2.1.6. осуществление своими силами или путем привлечения третьих лиц начисления, сбора, перерасчета платежей Собственников за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту;

2.1.7. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов. В случае отсутствия

составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему договору считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий;

2.1.8. установление фактов причинения вреда имуществу Собственников;

2.1.9. подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по Текущему ремонту и расчет расходов на его проведение.

2.1.10. проверка технического состояния Общего имущества;

2.1.11. подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего ремонта, модернизации, реконструкции Общего имущества;

2.1.12. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

2.1.13. прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников на действия (бездействие) обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций;

2.1.14. выдача Собственникам справок и иных документов;

2.1.15. реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.1.16. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление Многоквартирным домом.

2.2. Содержание и Текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнями работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, установленными Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", и в соответствии с планом работ по текущему ремонту, согласованным с правлением «ЖСК» плана работ, в пределах начисленных средств по данной графе. Затраты на текущий ремонт определяются в соответствии с Гранд-Сметой.

2.3. Оформлять акты выполненных работ и оказание услуг в двух экземплярах, председатель «ЖСК» (член правления «ЖСК») в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

2.4. В случае аварийной ситуации, устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, а также предписания надзорного органа (если данные работы не предусмотрены в перечне работ и услуг, утвержденных общим собранием) управляющая организация информирует председателя «ЖСК» о необходимости создания дополнительного источника финансирования либо, при наличии свободных денежных средств по графе «текущий ремонт», о решении вопроса об их использовании.

2.5. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1 Управляющая компания обязана:**

3.1.1 принять полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;

3.1.2 исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2. настоящего Договора;

3.1.3 не позднее окончания 1 (первого) квартала года, следующего за отчетным, представлять Собственникам, в лице председателя ЖСК, годовой отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год, также размещать его на сайте Управляющей компании в сети Интернет и на информационном стенде в помещении управляющей компании.

3.1.4 проводить начисление, сбор и перерасчет платежей Собственников за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, Содержанию, Текущему ремонту, дополнительным услугам самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;

3.1.5 В случае обнаружения неточностей в технической документации, Управляющая организация обязана применить изменения после их обнаружения. Данные технической документации, действовавшие до момента обнаружения неточностей, считаются верными и не подлежат перерасчету.

3.1.6 Основанием для перерасчета в связи с неточностью в правоустанавливающих документах является заявление гражданина о внесении изменений в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права или договором социального найма. Данные правоустанавливающих документов, действовавшие до момента обнаружения неточностей, считаются верными и не подлежат перерасчету.

3.1.7 По решению общего собрания собственников или по предписанию контролирующих государственных органов изготовить техническую документацию по многоквартирному дому при её отсутствии на момент заключения договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление или актуализирование такой документации, по согласованию с правлением «ЖСК», подлежат включению в состав затрат по текущему ремонту. При этом управляющая организация имеет право изменить сроки выполнения других работ, уведомив председателя «ЖСК».

### **3.2 Управляющая компания вправе:**

3.2.1 выполнять работы и оказывать услуги по Управлению, Содержанию, Текущему ремонту, дополнительные услуги, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц, определяя по своему усмотрению условия таких договоров;

3.2.2 принимать участие в общих собраниях Собственников;

3.2.3 в случае выявления информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

3.2.4 совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2. настоящего Договора;

3.2.5 принимать меры по взысканию задолженности Собственников по оплате за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию, Текущему ремонту, и прочим услугам;

3.2.6 представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами;

3.2.7 Управляющая организация сохраняет право на оплату работ по цене, предусмотренной договором согласно ст. 710 ГК РФ, когда фактические расходы Управляющей организацией оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены работы.

### **3.3 Собственник обязуется:**

3.3.1 передать Управляющей компании полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2. настоящего Договора;

вносить Плату за помещение, а также за прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;

своевременно вносить предусмотренные данным договором платежи;

использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

3.3.2. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу;

3.3.3. соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих

канализацию.

3.3.4. соблюдать Правила пожарной и иных видов безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами

3.3.5. в случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности заранее согласовать с Управляющей компанией возможность их установки в Помещении;

3.3.6. проводить какие-либо ремонтные работы в Помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на Помещение;

3.3.7. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

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

3.3.9. предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ;

3.3.10. допускать в Помещение работников и представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время, но не чаще периодичности, установленной законодательством и иными нормативными правовыми актами РФ, для выполнения необходимых ремонтных работ — по мере необходимости, а представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время, для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником Управляющей компании сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще периодичности, установленной законодательством и иными нормативными правовыми актами РФ;

3.3.11. с момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное в нем число и время в Управляющую компанию;

3.3.12. не передавать предусмотренные п.2. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;

3.3.13. ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора;

#### **3.4. Собственник вправе:**

3.4.1. владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения, а после государственной регистрации права собственности на Помещение - владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением;

3.4.2. требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий.

3.4.3. обратиться в надзорные органы за защитой своих прав и непосредственно в управляющую организацию для оперативного решения проблемы либо сообщив по телефону аварийно - диспетчерской службы (номера телефонов указываются в платежном документе).

3.4.4. контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору осуществляет Совет Многоквартирного дома, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

#### **3.5. Собственник не вправе:**

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

3.5.2. проводить переустройство, перепланировку жилых и подсобных помещений, переоборудование лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без предварительного согласования с уполномоченными органами местного самоуправления.

3.5.3. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины

мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

3.5.4. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

3.5.5. нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных слуг;

3.5.6. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

#### **4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.**

4.1. Управляющая организация выполняет обязанности по настоящему договору за счет денежных средств Собственников, перечисляемых Управляющей организации в размере суммы начислений оплаты по договору. Планово-договорная стоимость работ и услуг данного договора устанавливается по результатам решения общего собрания и указывается в Приложении № 4 в годовой величине в целом по МКД и в расчете на 1 кв.м, помещения в месяц и определяется как произведение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД на общую площадь жилых и нежилых помещений.

4.2. Плата за Управление, Содержание и Текущий ремонт вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей компанией путем помещения в почтовый ящик в Многоквартирном доме по адресу Помещения Собственника. Порядок, форма и место внесения платежа определяется платежным документом.

4.3. Собственник ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, вносит Плату на расчетный счет Управляющей компании, в соответствии с условиями заключенных договоров.

4.4. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения ранее образовавшейся задолженности вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1 При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая компания несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5.2 Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.3 Управляющая компания не несет ответственности по обязательствам третьих лиц

5.2. В случае невыполнения Собственником п.п. 3.3.5- 3.3.8. настоящего Договора, повлекшее причинение ущерба общедомовому имуществу, Управляющая компания вправе предъявить ему требование о возмещении данного ущерба

#### **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с 16.02.2014 г. и действует в течение 5 - ти (пяти) лет.

6.2. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

#### **7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

7.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке,

предусмотренном законодательством Российской Федерации.

## 8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

8.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

8.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:

**Приложение № 1.** Акт о состоянии многоквартирного дома

**Приложение № 2.** Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту помещений в многоквартирном доме

**Приложение № 3.** Термины и определения.

**Приложение № 4.** Реестр собственников, нанимателей и арендаторов помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: ул. К. Маркса, дом 29

**Приложение № 5.** Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «02» февраля 2014 г.

## 12. Адреса, реквизиты и подписи сторон

### Индивидуальный предприниматель

**Меркушев Дмитрий Юрьевич**

624980, г. Серов, ул. Каляева, д. 35, кв. 8

ИНН 663200106004

р/сч. 40802810061040000819

в Филиал «Серовский» ОАО «УБРиР»

к/сч. 30101810600000000823

БИК 046521823

Тел. диспетчера – 6-47-37 (с 8-00 до 20-00)

Аварийно- диспетчерская служба- 4-00-14

(с 20-00 до 8-00)

Индивидуальный предприниматель



Д.Ю Меркушев

### Жилищно-строительный кооператив № 2

624992, г. Серов, ул.К.Маркса 29

ИНН/КПП 6632026124/663201001

ОГРН 1076632001291

р/сч. 40703810161040000158

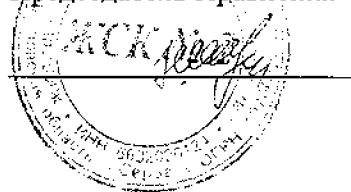
филиал «Серовский» ОАО УБРиР

к/сч 30101810600000000823

в РКЦ г. Серова

БИК 046521823

Председатель Правления «ЖСК № 2»



**Приложение № 1  
к Договору № 13 на управление МКД  
от 16 февраля 2014 г.**

**Акт технического состояние общего имущества многоквартирного дома  
№ 29, ул. Карла Маркса, 29**

**г. Серов**

**15 февраля 2014 г.**

Комиссия в составе представителей: Управляющий Меркушев Д.Ю., инженера ПТО Катаева Н.И., уполномоченного представителя Собственников – данного жилого дома и отметила следующее:

**1. Общие сведения по общим строениям**

Год постройки – 1963г.

Материал стен – крупноблочные

Число этажей - 5

Наличие подвала или полуподвала – 901,70 кв. м

Общая площадь помещений – 5447,10 кв. м

В том числе:

Жилая – 1067,50 кв. м.

Нежилая – 193,90 кв.м

**2. Конструкции (результат осмотра)**

<b>Число зданий и конструкций</b>	<b>Техническое состояние</b>	<b>Требуется замена или ремонт</b>
Фундаменты	удовлетворительное	
Стены	удовлетворительное	
Фасады	удовлетворительное	
В том числе:	удовлетворительное	
Балконы		
Крыльца	удовлетворительное	
Водоотводящие устройства	удовлетворительное	
Кровля, в том числе тамбура	удовлетворительное	
Крыша	удовлетворительное	
Перекрытия		
Полы	удовлетворительное	
Окна	удовлетворительное	
Двери	удовлетворительное	
Лестничные марши	удовлетворительное	
Подвалы	удовлетворительное	
Благоустройство:	удовлетворительное	
Отмостки и тротуары		
Покрытие дорожных территорий	удовлетворительное	
Заборы, ограды		
Ворота	нет	
Зеленые насаждения	нет	
Прочее	неудовлетворительное	

**3. Инженерное оборудование (результат осмотра)**

Виды оборудования	Техническое состояние	
Центральное отопление	удовлетворительное	
Радиаторы		
Приборы	удовлетворительное	
Горячее водоснабжение		
Приборы		
Бойлеры	удовлетворительное	
наличие транзитных трасс	отсутствуют	
Сети		
Водопровод		
Приборы		
Наличие повысительных насосов	Циркуляционные насосы	
Сети	удовлетворительное	
Канализация		
приборы		
Наличие внутридомовой ливневой канализации	Не предусмотрена	
Сети	удовлетворительное	
Электрооборудование		
Сети	удовлетворительное	
Осветительные точки		
Электродвигатели	Нет	
Приборы	Нет	
Лифты	нет	

Прочее инженерное оборудование	Нет уличного освещения	
--------------------------------	------------------------	--

**На основании результатов осмотра комиссия считает, что строение находится в удовлетворительном состоянии, нуждаются в ремонте: ремонт отмостки, ремонт покрытия дорожных территорий, частичный ремонт отопления, водоотведения, герметизации швов здания, капитального ремонта кровли, замены подъездных окон.**



## Перечень обязательных работ и услуг, по содержанию и ремонту помещений в многоквартирном доме.

**1. Содержание, работы по организации и вывозу твердых (жидких) бытовых отходов с обслуживаемых контейнерных площадок, содержание контейнерных площадок и мусоропроводов** *(осуществляет специализированная транспортная организация).*

1.1. Вывоз твердых бытовых отходов и крупно-габаритного мусора.

1.2. Организация вывоза мусора и контроль за выполнением графика.

1.3. Организация благоустроенных мест под контейнерные площадки, их ограждение из стандартных железобетонных изделий, ремонт и покраска контейнеров, оформление предупреждающих и разъясняющих надписей.

1.4. Организация дорожных покрытий контейнерной площадки и свободный подъезд автотранспорта.

1.5. Организация мест накопления, накопление отработанных ртуть содержащих ламп и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I-IV класса опасности.

**2. Утилизация вывезенных твердых (жидких) бытовых отходов на городском полигоне захоронения** *(осуществляет специализированная организация).*

**3. Потребление электроэнергии мест общего пользования:** лестничных клеток *(услуги по договору предоставляет ресурсоснабжающая организация).*

**4. Аварийное обслуживание,** обеспечивающее надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме *(услуги по договору предоставляет специализированная организация).*

Устранение аварий аварийно-диспетчерской службой в соответствии с предельными сроками устранения недостатков (сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления).

**5. Содержание и эксплуатация общедомового газового оборудования.** Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования многоквартирных домов *(выполняется по договору специализированной организацией).*

5.1. Определение состояния газового оборудования и выявление не предусмотренных проектом изменений в системе внутридомового газового оборудования.

5.2. Инвентаризация и, в необходимых случаях, диагностика систем внутридомового газового оборудования.

5.3. Техническое обслуживание систем контроля загазованности.

5.4. Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования.

5.5. При выявлении нарушений и неисправности внутридомового газового оборудования и систем дымоудаления и вентиляции, отключение устройств внутридомового газового оборудования и бытового газоиспользующего оборудования.

5.6. Испытание на герметичность внутридомового газового оборудования.

5.7. Проверка на работоспособность изолирующих соединений внутридомового газового оборудования.

**6. Проведение дератизации и дезинсекции помещений общего пользования** *(выполняется специализированной организацией по договору).*

Работы, выполняемые для надлежащего содержания помещений общего пользования, в соответствии с санитарными нормами и правилами, с целью уничтожения грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях, а при их отсутствии – в чердачных помещениях.

**7. Работы по содержанию придомовой территории**

**7.1. Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года.**

8.1.1. Очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.

- 8.1.2. Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см.
- 8.1.3. Очистка территории от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова).
- 8.1.4. Очистка территории от наледи и льда.
- 8.1.5. Посыпка территории противогололедными материалами.
- 8.1.6. Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов.
- 8.1.7. Уборка контейнерных площадок, расположенных на общедомовой территории многоквартирного дома.
- 8.1.8. Уборка площадки перед входом в подъезд.
- 8.1.9. Уборка помещений подвалов, технических подполий, чердачных помещений.

## **8.2. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года.**

- 8.2.1. Подметание и частичная уборка территории.
- 8.2.2. Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов.
- 8.2.3. Уборка и выкашивание газонов, содержание зеленых насаждений.
- 8.2.4. Уборка детских, спортивных и хозяйственных площадок и площадок для отдыха.
- 8.2.5. Уборка контейнерных площадок.
- 8.2.6. Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

## **9. Уборка лестничных площадок и маршей.**

Работы, выполняемые для надлежащего содержания помещений общего пользования.

- 9.1. Влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей.
- 9.2. Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков.
- 9.3. Мытье окон.

## **10. Техническое обслуживание, подготовка МКД к сезонной эксплуатации.**

Работы, необходимые для обеспечения надлежащего состояния строительных конструкций и инженерного оборудования общего имущества в многоквартирном доме.

### **10.1. Работы, необходимые для обеспечения надлежащего состояния строительных конструкций.**

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

#### **7. Работы, выполняемые для всех видов фундаментов:**

1.1. Осмотр территории вокруг здания с целью предупреждения изменения проектных параметров вертикальной планировки.

Проверка технического состояния несущих железобетонных конструкций для выявления признаков неравномерных осадок фундаментов, коррозии арматуры в несущих конструкциях и условий и состояния кладки в домах с бетонными и железобетонными фундаментами.

2. Подготовка фундамента к сезонной эксплуатации.
3. Проверка состояния гидроизоляции и систем водоотвода.
4. Восстановление работоспособности гидроизоляции и систем водоотвода.

#### **8. Работы, выполняемые для зданий с подвалами:**

- 2.1. Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений.
- 2.2. Восстановление температурно-влажностного режима подвальных помещений.
- 2.3. Проверка технического состояния помещений подвалов, входов в подвал и приямков.

#### **9. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен МКД.**

3.1. Выявление нарушений в условиях эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, теплозащитных свойств, состояния водоотводящих устройств, состояния гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами.

3.2. Выявление следов коррозии арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей.

3.5. Контроль состояния и восстановление металлических закладных деталей в домах со стенами из несущих и самонесущих панелей.

#### **4. Работы, выполняемые для надлежащего содержания перекрытий и покрытий МКД.**

4.1. Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний, сопротивления теплопередаче, нарушений гидроизоляции и звукоизоляции, разрушения отделочных слоев.

4.2. 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 сборных и монолитных и железобетонных плит.

4.3. Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит относительно одна 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.

#### **5. Работы, выполняемые для надлежащего содержания крыш МКД.**

5.1. Общие и внеочередные осмотры, определяющие прочность, водонепроницаемость, теплозащитные характеристики, состояние всех элементов кровли и водостоков.

5.2. Проверка заземления мачт и другого оборудования, расположенного над крышей.

5.3. Проверка молниезащитных устройств, расположенных на крыше.

5.4. Проверка состояния гидроизоляционного слоя ковра, защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующую способность дренирующего слоя.

5.5. Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами.

5.6. Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи препятствующего стоку воды.

5.7. Очистка кровли от скопления большого количества снега и наледи.

#### **6. Работы, выполняемые для надлежащего содержания лестниц МКД.**

6.1. Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, состояния и надежности крепление ограждений.

6.2. Выявление наличия, характера и параметров трещин, выбоин и сколов в ступенях, трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.

#### **7. Работы, выполняемые для надлежащего содержания фасадов МКД.**

7.1. Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов.

7.2. Проверка состояния информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.).

7.3. Выявление состояния несущих конструкций, гидроизоляции металлических обделок и ограждений, ремонт сливов в домах имеющих балконы и козырьки.

7.4. Восстановление или замена отдельных элементов крылец зонтов над входами в здание, подвалы и над балконами.

7.5. Восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).

#### **8. Работы, выполняемые для надлежащего состояния перегородок в МКД.**

8.1. Выявление зыбкости, вспучивания и местных повреждений, 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.

8.2. Осмотры с целью выявления состояния звукоизоляции и огнезащиты.

#### **9. Работы, выполняемые для надлежащего содержания внутренней отделки МКД.**

9.1. Выявление нарушений внутренней отделки многоквартирного дома.

9.2. Ремонт внутренней отделки при угрозе обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию.

#### **10. Работы, выполняемые для надлежащего содержания полов МКД.**

10.1. Выявление состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов).

**11. Работы, выполняемые для надлежащего содержания оконных и дверных заполнений в МКД.**

11.1. Определение температурно-влажностного режима, механической прочности и работоспособности элементов оконных и дверных заполнений.

11.2. Мелкий ремонт отдельных элементов оконных и дверных заполнений.

## ***II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и системы инженерно-технического обеспечения в многоквартирном доме.***

### **1. Работы, выполняемые для надлежащего содержания централизованных систем отопления многоквартирных домов.**

1.1. Определение лимитированного времени на восстановление системы при прекращении теплоподдачи в расчетном диапазоне температур наружного воздуха.

1.2. Проверка работоспособности и регулировка оборудования расширительных баков.

1.3. Испытания на прочность и плотность узлов ввода и систем отопления.

1.4. Промывка систем отопления.

1.5. Регулировка системы отопления.

1.6. Проведение пробных топок.

1.7. Удаление воздуха из системы отопления.

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

1.9. Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.

### **2. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения и водоотведения многоквартирных домов.**

2.1. Проверка работоспособности и профилактическое обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.

2.2. Проверка и восстановление исправности (в случае необходимости) канализационных вытяжек.

2.4. Ликвидация засоров, прочистка внутридомовых канализационных трубопроводов и приборов; прочистка дренажных систем.

2.6. Промывка участка водопровода.

2.7. Очистка и промывка водонапорных баков.

### **3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания электрооборудования многоквартирных домов (по договору со специализированной организацией).**

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

3.1.1. Проверка срабатывания защиты от короткого замыкания

3.1.2. Проверка устройств защитного отключения

3.3. Прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.

3.4. Техническое обслуживание электрооборудования, силовых и осветительных установок, внутреннего противопожарного водопровода, бойлерных, тепловых пунктов и внутридомовых электросетей.

### **4. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов (договор со специализированной организацией)**

Периодическая проверка и определение работоспособности вентканалов.

### **5. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем тепло- и водоснабжения многоквартирных домов.**

5.1. Работы, выполняемые для надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов (бойлеров) многоквартирных домов.

5.2. Осмотры наиболее ответственных элементов системы (запорная арматура, контрольно-измерительные приборы и автоматические устройства, расширительные баки) не реже 1 раза в неделю, и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов в подвалах и каналах).

5.3. Осуществление постоянного контроля параметров теплоносителя и воды (давление, температура, расход) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и восстановлению герметичности систем при ее аварии.

5.4. Проверка исправности, профилактика и восстановление (по результатам проверок) регулирующих органов запорной арматуры и автоматических регуляторов приборов учета на вводе в здание.

5.5 Осмотры наиболее ответственных элементов системы (запорная арматура, контрольно-измерительные приборы и автоматические устройства, расширительные баки) не реже 1 раза в неделю, и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов в подвалах и каналах).

5.6. Техническое обслуживание повысительных насосов системы холодного водоснабжения.

## **11. Управление, обеспечивающее надлежащее содержание общего имущества в МКД.**

1.Хранение и ведение технической документации по многоквартирным домам.

2.Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, осуществление контроля качества выполненных работ.

3.Подготовка предложений о проведении капитального ремонта в многоквартирных домах, подготовка предложений о плановых работах.

4.Начисление и сбор платы за содержание и ремонт общего имущества, производство сверки расчетов по оплате услуг.

5.Осуществление контроля состояния и использования общего имущества в МКД и предоставления качества коммунальных услуг.

6.Прием граждан (нанимателей, Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом МКД, по иным вопросам.

7.Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан.

8.Выдача справок обратившимся за ними гражданам о месте проживания, составе семьи, стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями.

9.Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения.

10.Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, их представление на общее собрание собственников.

11.Подготовка перечней и стоимости работ, услуг.

12.Решение вопросов пользования общим имуществом

## **ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА.**

<b>1. Фундамент</b>
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
<b>2. Стены и фасад</b>
Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт и окраска фасадов.
<b>3. Перекрытия</b>
Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин.
<b>4. Крыши</b>
Устранение неисправностей мягких кровель; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции
<b>5. Оконные и дверные заполнения</b>
Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
<b>6. Межквартирные перегородки</b>
Усиление, смена, заделка отдельных участков.
<b>7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей</b>
Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
<b>8. Полы</b>
Замена, восстановление отдельных участков.
<b>9. Внутренняя отделка</b>
Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

<b>10. Центральное отопление</b>
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.
<b>11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение</b>
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.
<b>12. Электроснабжение и электротехнические устройства</b>
Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.
<b>13. Вентиляция</b>
Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.
<b>15 Специальные общедомовые технические устройства</b>
Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами. Проверка вент. каналов
<b>16. Внешнее благоустройство</b>
Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

**Приложение № 3  
к Договору № 13 на управление МКД  
от 16 февраля 2014 г.**

**Расчет  
стоимости договора и платы за содержание помещения МКД  
по адресу: ул. К. Маркса, 29**

№ п/п	Виды услуг	Годовая стоимость работ, услуг в целом по дому (на дату заключения договора), руб.	Плата за содержание жилого помещения в руб. на1 кв.м. общей площади помещений в месяц.
1	2	3	4
1	Услуги, работу по управлению многоквартирным домом	23 647,01	1,54
2.	Содержание общего имущества в многоквартирном доме, в т.ч.		
	Содержание и эксплуатация газового оборудования	1 842,62	0,12
	Содержание подвалов, чердаков, вентканалов	460,66	0,03
	Содержание общедомовых конструктивных элементов	23 647,01	1,54
	Ослуживание общедомовых инженерных сетей, в т.ч.	64 645,39	4,21
	- Обслуживание общедомовых сетей ХВС	9 827,33	0,64
	- Обслуживание общедомовых сетей водоотведения	11 823,50	0,77
	- Обслуживание общедомовых сетей ГВС	11 977,06	0,78
	- Обслуживание общедомовых сетей центрального отопления	21 957,94	1,43
	- Обслуживание общедомовых электрических сетей	9 059,57	0,59
3.	Текущий ремонт	13 359,02	0,87
	<i>Всего:</i>	127 601,71	8,31
4.	Содержание и уборка придомовой территории	46 065,60	3,00
5.	капитальный ремонт общего имущества МКД	39 155,76	2,55
	<b>Всего затрат:</b>	<b>212 823,07</b>	<b>13,86</b>

Индивидуальный предприниматель



Д.Ю. Меркушев

Председатель Правления «ЖСК № 2»



**Приложение № 4  
к Договору № 13 на управление МКД  
от 16 февраля 2014 г.**

Реестр собственников, нанимателей и арендаторов помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: ул. К. Маркса, дом 29

№ п/п	Ф.И.О. (наименование юридического лица) собственника помещения	№ помещения
1	2	3
1		1
4		4
5		5
6		6
7		7
8		8
9		9
10		10
11		11
12	I	12
13		13
14		14
15		15
16		16
17		17
21		21
22		22
23		23
24		24
25		25
26		26
27		27
28		28
29		29
30		30
31		31
32	Банк УБРИР	нежилое помещение