

Договор управления многоквартирным домом

г. Смоленск

01 апреля 2016г.

Собственник _____ жилого помещения № (кв) _____ в многоквартирном доме (далее – МКД), расположенном по адресу: Смоленская обл., Смоленский р-н, д. Киселевка, ул. Раздольная, д.10, именуемый в дальнейшем Собственник, с одной стороны, и ООО «ТСЖ+Сервис» в лице директора Возикова И.Л., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация (далее – УО), с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – пользователю).

1.2. УО по заданию собственников помещений в МКД в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, расположенном по адресу: Смоленская обл., Смоленский р-н, д. Киселевка, ул. Раздольная. Дом № 10 предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с п.2.1. настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

1.3. Состав общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, приведен в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.4. По договору управления УО оказывает жилищно-коммунальные услуги.

Жилищные услуги включают в себя:

1) услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, в т.ч.:

а) по управлению МКД, б) по содержанию общего имущества МКД, в) текущий ремонт общего имущества МКД,

2) услуги специализированных организаций.

Коммунальные услуги - деятельность ресурсоснабжающих организаций (далее – РСО).

1.5. УО оказывает услуги/работы по надлежащей эксплуатации, содержанию, текущему ремонту, в объеме собранных средств, согласно прилагаемому к настоящему договору перечню работ и услуг по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества МКД (Приложение № 3).

1.6. УО обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания и пользования помещениями в МКД собственниками и пользователями таких помещений путем оказания услуг/работы по управлению МКД согласно перечню (Приложения № 2).

1.7. УО обеспечивает Собственников или пользователей помещений в МКД жилищно-коммунальными услугами, путем заключения от своего имени (если иного порядка оплаты не принято собственниками помещений на общем собрании) договоров с ресурсоснабжающими, специализированными и подрядными организациями. В связи с чем, Управляющая организация, выступая от имени и по поручению собственников многоквартирного дома, имеет право подписывать акты балансового разграничения, договора и другие необходимые документы по предоставлению жилищно-коммунальных услуг для достижения цели по управлению многоквартирным домом и его общего имущества.

1.8. Условия Договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

2. Обязанности сторон

2.1. УО обязана:

2.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в соответствии с Жилищным законодательством, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда по перечню, объему работ (услуг) и условиям их выполнения, определяемых в соответствии с порядком, установленным п.п.1.5-1.9. настоящего Договора.

2.1.2. Обеспечить предоставление Собственникам помещений жилищными услугами: по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, в т. ч. по вывозу ТБО, по обслуживанию внутридомовых и внутриквартирных газопроводов до вводного вентиля в квартире.

2.1.3. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания МКД и придомовых территорий.

2.1.4. Своевременно подготавливать МКД, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к сезонной эксплуатации.

2.1.5. Своевременно информировать Собственников помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, электроснабжение) за 3 календарных дня, если отключение производится УО; а также об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации по мере поступления информации от РСО.

2.1.6. Участвовать во всех проверках и обследованиях МКД, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного представления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору. Принимать меры по устранению недостатков качества услуг.

2.1.7. Производить начисление платежей и направлять Собственникам и (или) пользователям помещений, платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору, а так же принимать от Собственника плату за жилое помещение и коммунальные услуги (если собственниками помещений не выбран иной способ оплаты коммунальных услуг) согласно платежному документу.

2.1.8. С согласия собственников обеспечить регистрационный учет проживающих в МКД граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам.

2.1.9. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД.

2.1.10. Рассматривать жалобы и заявления Собственников или пользователей помещений, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, принимать меры по своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.1.11. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в МКД или помещению(ям) Собственника.

2.1.12. Вести финансовую, статистическую и иную отчетность о деятельности, связанной с выполнением обязанностей по настоящему Договору с предоставлением данных Собственнику в порядке, установленном п.п. 7.1. настоящего Договора.

2.1.13. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению МКД в случаях и порядке, определенном законодательством РФ.

2.1.14. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в МКД, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении УО уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в МКД.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет УО, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся УО, направляются на цели, определенные решением общего собрания Собственников (снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и др.).

2.2. Собственники помещений обязаны:

2.2.1. Поддерживать находящееся в их собственности помещения в надлежащем состоянии, за свой счет производить его содержание. Производить ремонт жилого помещения и мест общего пользования в случае пожара, залива и иной порчи имущества произошедшей по вине Собственника за свой счет.

2.2.2. Соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, правила противопожарной безопасности, в частности Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг, Правила оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг, Правила содержания общего имущества, а так же требования ЖК РФ.

2.2.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с УО;

г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в МКД;

ж) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

и) информировать УО о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в МКД.

2.2.4. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях УО.

2.2.5. Допускать в принадлежащие им жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления и газоснабжения для осмотра инженерного оборудования конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации последствий аварий – в любое время.

2.2.6. Своевременно и полностью вносить УО плату за жилое помещение, не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим, а так же иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

2.2.7. Привлекать представителей УО для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния МКД и придомовой территории.

2.2.8. Уведомлять пользователей (нанимателей, арендаторов) об условиях настоящего договора. Пользователи и члены их семей обязаны знать адрес и телефоны УО, диспетчерских и дежурных служб: **62-81-18 .**

2.2.9. Представлять УО сведения обо всех пользователях помещений по каждому помещению МКД, принадлежащего собственнику, в срок не позднее 15 дней с момента заключения настоящего договора, а о появлении новых пользователей помещений в период действия настоящего договора в течение 10 дней.

2.2.10. До вселения в принадлежащие Собственнику жилые помещения, а также в случае неиспользования Собственником принадлежащего ему нежилого помещения, нести расходы на содержание общего имущества МКД.

2.2.11. Для оперативного и текущего взаимодействия с УО, осуществления контроля за оказанием услуг по настоящему Договору избрать в установленном жилищным законодательством порядке совет МКД из числа собственников помещений МКД.

3. Права сторон

3.1. Собственники имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения УО ее обязанностей по настоящему договору.

3.1.2. Контролировать качество предоставляемых УО услуг по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД.

3.1.3. При причинении их имуществу или имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от УО составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений и возможных причин, повлекших причинение ущерба.

3.1.4. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине УО.

3.1.5. Требовать в установленном порядке изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и /или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

3.1.6. Осуществлять платеж за коммунальные услуги непосредственно РСО при принятии решения общим собранием в силу ч.7¹ ст.155 ЖК РФ.

3.1.7. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными актами

3.2. УО имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от Собственников и пользователей помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором, а также принимать меры по взысканию этой задолженности в порядке, предусмотренном действующим жилищным и гражданским законодательством РФ.

3.2.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или пользователей помещений.

3.2.4. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Собственниками (пользователями) помещений время работников УО, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации последствий аварий – в любое время.

3.2.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.6. Привлекать подрядные организации для заключения договора по выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору.

3.2.7. УО вправе по согласованию с любым собственником помещения выступать от его имени при организации и проведении внеочередного общего собрания собственников. На весь период действия Договора собственники настоящим условием Договора устанавливают право УО по организации (в том числе по инициированию) и проведению годового общего собрания собственников.

4. Порядок расчетов

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена Договора комплекса услуг и работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, которую обязан оплатить Собственник помещения Управляющей организации в период действия Договора.

4.1.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:
- плату за услуги по управлению, содержанию и ремонту мест общего имущества в соответствии с приложениями №2,3 к настоящему Договору;
- плату за коммунальные услуги, если собственниками помещений не принято иного способа оплаты коммунальных услуг (непосредственно ресурсоснабжающим организациям).

- разовые взносы на цели текущего ремонта, на нужды благоустройства придомовой территории, иные цели, оплачиваемые собственниками помещений в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений.

4.1.3. Размер платы по управлению, содержанию и ремонту мест общего имущества (включая плату за вывоз ТБО, услуги по обслуживанию внутридомовых и внутриквартирных газопроводов до вводного вентиля в помещении собственника) составляет **15,79** рублей за **1 кв.м.** общей площади жилого (нежилого) помещения.

4.1.4. Оплата за коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение, а также ОДН) осуществляется Собственником исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, по тарифам, утвержденным органами местного самоуправления, в порядке утвержденным общим собранием.

4.1.6. Плата за жилое помещение регулируется не чаще 1 раза в год и утверждается на общем собрании собственников помещений дома с учетом предложения УО. Если собственники помещений в МКД, на общем собрании не приняли решение об установлении платы за жилое/нежилое помещение (содержание и текущий ремонт общего имущества МКД) на очередной год, УО самостоятельно осуществляет индексацию такой платы, учитывая:

- очередное изменения стоимости услуг обслуживающих и подрядных организаций в период действия настоящего Договора;
- изменения ежегодного уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитанных на основании указанных показателей и т. п.

Уведомление Совета МКД о предполагаемом изменении платы за жилое/нежилое помещение (содержание и текущий ремонт общего имущества МКД), является для УО обязательным. Уведомление Совета МКД осуществляется не менее чем за 30 (тридцать) дней до даты внесения изменений.

4.2. Порядок внесения платы

4.2.1. Внесение платы осуществляется Собственниками помещений на расчетный счет УО на основании платежных документов об оплате, предоставляемых Собственнику.

4.2.2. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.2.3. Неиспользование помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.2.4. При временном отсутствии Собственников жилых помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном законодательством РФ..

4.2.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение Собственник обязан уплатить УО пени в размере и порядке, установленным частью 14 статьи 155 ЖК РФ.

4.2.6. В случае просрочки текущего платежа за жилое помещение, поступающий денежный платеж от Собственника идет на погашение задолженности, а оставшаяся часть денежных средств погашает текущей платёж за жилое помещение и коммунальные услуги.

5. Ответственность сторон.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, стороны несут ответственность, в порядке установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором. УО освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников помещений.

5.2. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, а также в случае совершения Собственниками иных действий (бездействия), повлекших за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники несут перед УО и третьими лицами (Другими Собственниками и пользователями помещений МКД, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.3. Собственники и пользователи помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц УО или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий, перед УО и третьими лицами (Другими Собственниками и пользователями помещений).

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае если споры и разногласия не урегулированы путем переговоров в течение месяца с момента получения претензии одной из Сторон, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля

7.1. Контроль над деятельностью УО в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц УО информации о перечнях, объемах, периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- 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.

7.2. УО представляет в соответствии с законодательством Российской Федерации ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора в течение первого квартала текущего года за предыдущий год. Отчет о выполнении Договора за предыдущий год вывешивается на информационных стендах (стойке) в офисе УО, а также размещается в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

7.3. Данный отчет подлежит по необходимости рассмотрению на общем собрании Собственников помещений в МКД, проводимом в порядке, установленном ЖК РФ.

8. Особые условия.

8.1. Руководствуясь требованиями Федерального закона № 152 от 27.07.2006г. «Об обработке персональных данных», с целью осуществления функций по начислению платежей, сбору и перечислению платежей, взысканию с собственников задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги УО осуществляет обработку следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес места проживания и нахождения собственника помещения, паспортные данные, свидетельства о государственной регистрации права собственности на помещение.

Пользователями персональных данных являются: сотрудники УО, имеющие права доступа к персональным данным, РСО, банковские организации, которые имеют право доступа к персональным данным в части исполнения ими своих договорных обязательств.

9. Срок договора и порядок его расторжения.

9.1. Договор заключен на 1 (один) год и вступает в действие с 01 апреля 2016 года.

9.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления УО о прекращении Договора за два месяца до окончания срока его действия Договор считается продленным на тот же срок. Количество продлений срока действия договора не ограничивается.

9.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

9.4. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в МКД, данный Договор считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности, либо

другом вещном праве иные помещения в МКД. При этом новый Собственник присоединяется к настоящему Договору путем его подписания.

9.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – Состав общего имущества МКД.

Приложение № 2 – Перечень услуг (работ) по управлению.

Приложение № 3 – Перечень работ (услуг) по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Управляющая организация:
ООО «ТСЖ +Сервис»

г. Смоленск, Ново-Киевская, 7 «Б» тел./факс 62-81-62,
диспетчерская/дежурная служба: 62-81-18
Реквизиты ИНН 6732104640, КПП 673201001
р/счет 40702810559000000707 в Смоленском Отделении
№ 8609г. Сбербанк России г. Смоленск БИК 046614632
кор./сч. 30101810000000000632

Директор ООО «ТСЖ+Сервис»

Возиков И.Л.

Собственник помещения № (кв) _____ дома № 10
по ул. Раздольная, д. Киселевка, _____ м2

Паспорт: серия _____ № _____

Выдан: _____

Дата выдачи _____

Место регистрации _____

Тел. _____

(_____)
(роспись) (фамилия)

Состав общего имущества многоквартирного дома включаются:

- а) помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом МКД (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, шахты, технические этажи (мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в МКД оборудование (включая инженерное оборудование);
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- г) ограждающие ненесущие конструкции МКД, 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, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- е) земельный участок, на котором расположен МКД, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного МКД, детские площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен МКД.

Перечень услуг (работ) по управлению МКД:

1. Составление перспективных и текущих планов управления домом;
2. Ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества МКД;
3. Изучение рынка поставщиков жилищно-коммунальных услуг;
4. Заключение договоров с подрядными специализированными организациями;
5. Контроль по исполнению договорных обязательств с организациями;
6. Начисление, учет, сбор платежей за жилищные услуги с собственников и нанимателей помещений;
7. Паспортная работа;
8. Работа с должниками;
9. Организация начислений субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт жилого помещения, в соответствии с действующим законодательством;
10. Работа по учету и ведению технической документации по управляемому МКД;
11. Ведение в установленном порядке необходимой документации по МКД, по ремонту, производству работ и т.д.
12. Представление разъяснений Собственникам и / или пользователям о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом МКД.
13. Ведение базы данных по текущему ремонту общего имущества МКД.
14. Подготовка предложений о проведении текущего ремонта.

Перечень работ и услуг по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества МКД

Осмотры (обследования) технического состояния жилого здания: элементы и помещения здания	Расчетное число осмотров в год
Кровля	2
Деревянные конструкции	2
Внутренняя штукатурка и облицовка стен	2
Внутренняя и наружная окраска	4
Водопровод, канализация, подвалы, тех. подполье, чердаки	12
Электросети, арматура и электрооборудование на лестничных клетках, чердаках, подвалах	12
Ввод, щитовая, наружная проводка	

Виды работ	Периодичность
А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов	
1. Устранение значительных неисправностей в системах водопровода и канализации, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в т.ч. оборудование, находящееся в жилых и нежилых помещениях, работы или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома;	В течении Смены
2. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах;	1 раз в год
3. Ревизия запорной арматуры (задвижек).	1 раз в месяц
4. Замена водозапорной арматуры на распределительных трубопроводах.	По мере необходимости

5.Набивка сальников.	По мере необходимости
6.Смазывание штоков.	По мере необходимости
7.Удаление ржавого налета с водозапорной арматуры и труб.	По мере необходимости
8. Восстановление поврежденных участков утепления трубопроводов.	Немедленно
9. Проверка общего прибора учета холодной воды	По мере необходимости
10. Ревизия запорной арматуры на стояках холодной воды	1 раз в месяц
11. Проверка и уплотнение соединения на стояках.	По мере необходимости
12. Замена участков трубопровода	По мере необходимости
13. Прочистка внутридомовой канализации.	По мере необходимости
14. Проверка плотности канализационных стыков и устранение неисправностей	В теч. 3 суток
15. Устранение контр уклона канализационной системы.	В теч.смены
16. Ремонт опорных столбиков.	Немедленно
17. Устранение аварийной ситуации с отключением системы холодного водоснабжения.	В теч. смены
18. Удаление мусора из подвала.	В теч.10 суток
19. Устранение последствий залива подвала.	По мере необходимости
20. Предотвращение доступа посторонних лиц в подвалы, на чердаки, на тех.этажи, на кровлю, в ВРУ путем установки запорных устройств (замков).	По мере необходимости
Б. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период	По мере необходимости
1.Восстановление теплоизоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях.	По мере необходимости
2.Ремонт кровли.	В теч. 3 суток
3.Остекление и закрытие чердачных слуховых окон, подвалов.	В теч. 3 суток
4.Замена разбитых стекол в местах общего пользования.	В теч. 3 суток
5.Ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях.	В течение 3 суток (в теплое время года)
6. Ремонт полов из керамической плитки на лестничных площадках	По мере необходимости
7. Ремонт запорных устройств	1 раз в год
8. Обеспечение МКД песком против наледи.	2 раза в год
В. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период	
1.Проверка исправности работы внутреннего организованного водостока	
2.Расконсервирование и ремонт поливочной системы (в случае решения собственников помещений МКД)	3 суток
3.Ремонт оборудования детских площадок.	3 суток
4.Ремонт просевших отмосток.	1 раз в три года
5. Окраска цоколя дома	1 раз в три года
6. Окраска внутридомовых и фасадных газопроводов	
Г. Санитарное содержание лестничных клеток	
1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	5 раз в неделю
2. Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в неделю
3. Мытье лестничных и маршей нижних трех этажей	2 раза в месяц
4. Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в месяц
5. Обметание пыли с потолков	1 раз в год
6. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электрических и слаботочных устройств, почтовых ящиков	2 раза в год
7. Влажная протирка подоконников	1 раз в месяц
Д. Санитарное содержание придомовой территории	
Холодный период:	
1. Подметание свежеснегосвалившегося снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
2. Сдвигание свежеснегосвалившегося снега толщиной слоя свыше 2 см	Через 2 часа во время снегопада
3. Посыпка территории песком придомовой территории	2 раза в сутки во время гололеда
4. Очистка территории от наледи и льда	1 раз в двое суток во время гололеда
5. Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки
Теплый период	
6. Подметание территории и уборка возле контейнерной площадки	5 раз в неделю
7. Уборка газонов	1 раз в двое суток
8. Выкашивание газонов	2 раза в сезон
Е. Дератизация и дезинсекция технических подполий	
Ж. Работы, связанные с содержанием и текущим ремонтом	
1.Ремонт протечек в отдельных местах кровли.	Немедленно
2.Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.	2 раза в год
3.Ремонт повреждения системы организованного водостока (воронки, сливной трубы, колена, ухватов).	1 сутки
4.Проверка исправности слуховых окон.	1 раз в неделю
5.Установка запорного устройства (замков) на дверях, ведущих в чердачное помещение.	По мере необходимости
6.Ремонт протечек в местах сопряжения воронок с кровлей, устранение засорения и обледенения воронок и открытых выпусков, устранение протекания стыковых соединений водосточного стояка.	Немедленно
7.Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.	По мере необходимости
8.Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) оконных и дверных заполнений.	По мере необходимости
9.Восстановление или замена отдельных участков и элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.	По мере необходимости
10.Замена, восстановление отдельных участков полов.	По мере необходимости
11.Внутренняя отделка : восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях	По мере необходимости
12. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, дорожек, отмосток, ограждений	По мере необходимости (при их

детской площадки, ограждений для контейнерной площадки.	наличии в проекте)
3. Работы, связанные с содержанием электрохозяйства	1 раз в месяц
1. Ревизия ВРУ МКД и этажных щитов.	1 раз в неделю
2. Проф. осмотры эл. оборудования подъездов, подвалов, чердаков	1 раз в 3 года
3. Проверка сопротивления изоляции электрооборудования дома до ввода в квартиру, а также питающего кабеля жилого дома	3-5 суток
4. Устранение неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (замена перегоревших эл. ламп, мелкий ремонт электропроводки)	
И. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.	
Работы аварийного характера в жилых зданиях включают:	Работы выполняются незамедлительно.
1. повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;	
2. выходы из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования во вспомогательных и жилых помещениях;	
3. засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений;	
4. поступление воды в жилые и вспомогательные помещения;	
5. выход из строя оборудования внутреннего распределительного устройства, повреждение электрокабелей, отключение, электроэнергии в здании, подъезде.	