

ДОГОВОР № 2

управления многоквартирным домом

г. Кемерово

«24» 02 2020г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «МКД», именуемое в дальнейшем «**Управляющий**», в лице генерального директора Лопасова В.А., действующего на основании Устава с одной стороны, и **Собственники** помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: пр. Ленинградский, д. 30 г. Кемерово, именуемые в дальнейшем «**Собственники**», в лице уполномоченного [REDACTED] действующего на основании протокола № 1 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 30 по пр. Ленинградский, г. Кемерово от «24» 02 2020г., с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. **Собственники**-лица, владеющее на праве собственности помещениями по адресу: пр. Ленинградский, дом 30 г. Кемерово. Собственники помещений несут бремя содержания данных помещений и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственники владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственников помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанных помещений.

1.2. **Управляющий**-организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и по передаче Собственникам от ресурсоснабжающих организаций коммунальных услуг путем обслуживания внутридомовых сетей, обеспечения безопасности и исправного состояния, принимающих коммунальные ресурсы устройств.

1.2.1. **Наименование Управляющего** – Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «МКД».

1.2.2. **Местонахождение постоянно действующего исполнительного органа** – г. Кемерово, пр. Комсомольский, 49, п. 164.

1.2.3. **Сведения о государственной регистрации** – ОГРН 1174205029900, ИНН 4205363210, КПП 420501001.

1.2.4. **Режим работы**- пн., вт., ср., чт., пт. с 08:00 до 17:00, обед с 12:00 до 13:00ч., прием по личным вопросам каждый четверг с 16:00 до 18:00ч.

1.2.5. **Ф.И.О. руководителя** – Лопасов Виктор Александрович.

1.2.6. **Адрес аварийно-диспетчерской службы**: пр. Комсомольский, 49, п. 164, т. 73-15-16 (круглосуточно).

1.3. **Исполнители** - организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственникам работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло- и водоснабжению, канализованию, электроснабжению, газоснабжению и прочее. В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от своего имени и за счет средств, полученных от Собственников в соответствии с условиями данного договора.

1.4. **Члены семей Собственников жилого помещения** имеют право пользования данными жилыми помещениями наравне с Собственниками, если иное не установлено соглашением между Собственниками и членами их семей. Члены семей Собственников жилых помещений обязаны использовать данное жилые помещения по назначению, обеспечивать их сохранность. Иные лица, пользующиеся жилыми помещениями на основании соглашения с Собственниками данных помещений имеют права, исполняют обязанности и несут ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.5. **Высший орган управления многоквартирным домом** - Общее собрание Собственников помещений.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющим услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, передача коммунальных услуг Собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в соответствии с Приложением № 1, которое является неотъемлемой частью договора управления многоквартирным домом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющий обязуется:

3.1.1. Приступать к выполнению настоящего Договора не позднее чем через 30 дней с момента подписания:

- Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- В течение 3-х рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) поступившей в письменной форме или сделанной устно направлять Собственнику извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа.
- Своевременно информировать Собственников через «Объявления» в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях подачи услуг.
- Контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;
- Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;
- Выполнять условия настоящего Договора;
- Обеспечить контроль за доступом в помещение электрощитовой, регулировки и учета потребления холодной и горячей воды, подвалы, технические этажи и чердаки с целью обеспечения сохранности находящихся в этих помещениях многоквартирного дома инженерных сетей и оборудования, поддержания санитарного и противопожарного порядка;
- Информировать Собственников о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;
- При оказании услуг обеспечить соблюдение персоналом требований технологии и правил производства работ, охраны труда и техники безопасности, пожарной безопасности, санитарных требований.

3.1.2. Организовывать заключение Исполнителями заказа договоров о поставке Собственникам жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещений по назначению, жизнеобеспечения Собственников и членов их семей, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащие Собственникам помещения, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.3. Оформлять акты результатов осмотра общего имущества многоквартирного дома, которые являются основанием для принятия решения о соответствии или несоответствии проверяемого имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства РФ, требованиям обеспечения безопасности жизни всех Собственников и их семей, а также информировать Собственников о мерах для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) в кратчайшие сроки или незамедлительно.

3.1.4. При проверке готовности дома к зимним условиям эксплуатации составляются акты на исправность автоматов КИП (контрольно-измерительных приборов)

инженерного оборудования, акты испытаний, промывок, наладки систем отопления и водоснабжения, паспорт готовности дома к зиме.

3.1.5. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на управление многоквартирного дома.

3.1.6. Своевременно информировать Собственников об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг. Информация об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг доводится Управляющим до Собственников путем размещения информации на доске объявлений в помещении управляющей компании и на сайте не позднее 30 дней до даты выставления платежных документов.

3.1.7. Предоставлять потребителям коммунальных услуг в многоквартирном доме необходимую и достоверную информацию об Управляющем, размещаемую на доске объявлений в помещении Управляющего а также порядок и форма оплаты коммунальных услуг, параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации.

3.1.8. Предоставлять потребителям коммунальных услуг в многоквартирном доме необходимую и информацию о наименовании, адресах и телефонах федеральных органах исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), органах исполнительной власти Российской Федерации и органах местного самоуправления, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354. (Приложение № 2).

3.1.9. В платежных документах (расчетах платежа за жилищно-коммунальные услуги) предоставлять потребителю коммунальных услуг необходимую и достоверную информацию о номере факса, адрес электронной почты, и действующих контактных телефонах.

3.1.10. Предоставлять потребителям сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд.

Максимально допустимая мощность приборов устанавливается согласно проектной мощности, заложенной проектной документацией при строительстве дома и составляет:

- а) газифицированные дома – допустимая мощность не должна превышать 1,1 кВт;
- б) электрифицированные дома - допустимая мощность не должна превышать 1,1

кВт.

3.1.11. Предоставлять потребителям параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации (Приложение №3).

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственников плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.2. В случае неполной оплаты Собственником коммунальных услуг, Управляющий вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

3.2.3. По согласованию с Собственниками производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственников, не реже чем два раза текущий год;

3.2.4. По разрешению Общего собрания Собственников или совета дома сдавать в аренду жилые, подвальные, чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома и другие цели в соответствии с Решением Общего собрания;

3.2.5. По согласованию с Общим собранием Собственников или совета дома разрабатывать в установленном порядке проект на реконструкцию здания. К реализации

проекта Управляющий преступает после его утверждения Общим собранием Собственников дома или советом дома.

3.2.6. По вопросам, связанным с управлением многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственников в судебных и иных инстанциях;

3.2.7. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В заранее согласованное с Собственниками время осуществлять проверку правильности снятия потребителями показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственниками, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.8. Требовать от Собственников полного возмещения убытков, в случае невыполнения Собственниками обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющего.

3.2.9. На основании Общего собрания Собственников или совета дома принимать решения о пользовании общим имуществом многоквартирного дома иными лицами (в том числе операторами кабельных сетей, сдача в аренду и т.п.) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота имущества на содержание, текущий ремонт общего имущества, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками.

3.2.10. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления, регламентирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.2.11. Осуществлять обработку персональных данных и осуществлять их передачу в ОУФМС России по Кемеровской области Ленинского района г. Кемерово и специализированную организацию (МП «РИЦ») для начисления квартирной платы.

3.3. Собственники обязуется:

3.3.1. Поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения **на расчетный счет или в кассу Управляющего** ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

3.3.3. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляется пеня. Размер пени составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.3.4. **Собственники помещений обязаны подавать в кассу Управляющего показания индивидуальных приборов учета горячего, холодного водоснабжения и электроэнергии с 23 по 25 число текущего месяца.**

3.3.5. Своевременно предоставлять Управляющему сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с Собственником (нанимателем) и наличии у них льгот на оплату;
- при смене Собственника представлять Управляющему договор купли-продажи помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или владельца.

3.3.6. Не устанавливать в квартире, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические

возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, теплые полы, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющим.

3.3.7. Своевременно сообщать Управляющему о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

3.3.8. Компенсировать Управляющему расходы за работу по отключению и возобновлению предоставления услуги после ее ограничения за несвоевременную оплату по расценкам Управляющего.

3.3.9. Обеспечить проведение проверок установленных индивидуальных, приборов учета в сроки, установленные технической документацией. Собственник обязан предварительно проинформировать Управляющего о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

3.3.10. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.11. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве в принадлежащем Собственнику помещении строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативно правовыми актами.

3.3.12. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной по настоящему Договору.

3.3.13. Ежемесячно, до десятого числа месяца, следующего за истекшим, вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.3.14. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома к предоставлению коммунальных услуг.

3.3.15. В случае аварийных ситуаций обеспечивать доступ в свое помещение сотрудникам Управляющего или аварийных служб.

3.3.16. Собственники выражают согласие на обработку персональных данных и передачу их в ОУФМС России по Кемеровской области Центрального района г. Кемерово и специализированную организацию (МП «РИЦ») для начисления квартирной платы.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, переустановку либо установку дополнительного оборудования в порядке, установленном действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующим законодательством и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.4. Собственники помещений имеют право участвовать в снятии показателей общедомовых приборов учета, заранее согласовав свое участие с Управляющим.

3.4.5. Контролировать выполнение Управляющим его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом РФ. Получать от Управляющего сведения о состоянии своих расчетов по оплате за жилье и коммунальные услуги.

3.4.6. Запрашивать лично или через представителей платежный документ в пунктах приема платежа за ЖКУ.

3.4.7. Знакомиться с планами, графиками проведения ремонта общего имущества многоквартирного дома, получать информацию по их фактическому исполнению. Принимать участие в измерениях, испытаниях инженерных сетей и оборудования,

приемке работ, выполненных при проведении ремонта общего имущества многоквартирного дома. Знакомиться с исполнительной документацией на строительство и ремонт общего имущества многоквартирного дома. Получать копию отчета Управляющего о финансово – хозяйственной деятельности предприятия.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется как сумма оплаты за помещения и коммунальные услуги. Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственников помещений включает в себя:

- Плату за содержание помещения, включающую в себя плату за услуги работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- Плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжения, отопление, в том числе связанное с общедомовыми расходами в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными законодательно в г. Кемерово на календарный период.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными законодательно в г. Кемерово на календарный период.

4.4. Размер платы за дополнительные услуги определяется в соответствии с прейскурантом Управляющего.

4.5. Размер платы за работу и услуги, указанные в п.п. 4.2-4.4. настоящего договора может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

4.6. Собственники вносят плату за жилые помещения и коммунальные услуги на расчетный счет или в кассу Управляющего наличной либо безналичной форме не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Не использование Собственниками, иными лицами помещений не является основанием для не внесения платы за помещение и коммунальные услуги.

4.8. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образование или ликвидация ТСЖ, либо кооператива, или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера оплаты за коммунальные услуги.

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

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Настоящий Договор может быть изменен или дополнен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.2. Контроль деятельности Управляющего включает в себя:

а) предоставление уполномоченному представителю Собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;

б) оценку качества работы Управляющей организации на основании установленных критериев.

5.3. Критериями качества Управляющей организации являются:

- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;

- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;
- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;
- осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых Собственникам услуг;
- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния многоквартирного дома;
- своевременность и регулярность предоставляемой уполномоченному представителю Собственников многоквартирного дома или Общему собранию его жильцов отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества.

5.4. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор может быть расторгнут:

- В одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.
- по соглашению сторон;
- В случае ликвидации Управляющего, если не определен правопреемник.

6.2. Управляющая организация обязана передать имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещений в таком доме.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1. Срок и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых решениях устанавливается Общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме.

7.2. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещений. Собственники предупреждаются о проведении внеочередного Общего собрания путем размещения информации на досках объявлений размещенных на всех подъездах данного многоквартирного дома и в пункте приема платежей Управляющего. Расходы на организацию собрания несет инициатор созыва.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 8.1. Приступить к выполнению договора с «24» 02 2020г.
- 8.2. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет.
- 8.3. Договор, может быть, расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.
- 8.4. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении договора после окончания срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены предыдущим настоящим договором.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному у каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9.2. К настоящему Договору прилагаются следующие Приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

Приложение №1 (состав и периодичность выполнения работ по содержанию и обслуживанию общего имущества жилого дома);

Приложение №2 (информация о наименованиях, адресах и телефонах федеральных органах исполнительной власти, органах исполнительной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354);

Приложение №3 (параметры качества предоставления коммунальных услуг).

Приложение №4 (состав общего имущества многоквартирного дома).

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющий:

ООО УК «МКД», 650056, г. Кемерово, ул. Волгоградская, 47А – 210, ИНН 4205363210, КПП 420501001, р/с 40702810712030001025, Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Красноярске, БИК 043207784, к/с № 30101810200000000777, открытый в Отделении по Красноярскому краю Сибирского главного управления Центрального банка Российской Федерации БИК 040407777, контактный телефон: 8-(3842)34-01-51

Генеральный директор
ООО УК «МКД»



/В.А. Лопасов/

Собственник кв. № [REDACTED]
пр. Ленинградский, д. №30 г. Кемерово: [REDACTED]

Перечень работ по надлежащему содержанию общего имущества собственников

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

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;

проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;

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 зданиях с подвалами:

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

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

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных *и (или)* естественных камней;

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

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

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с

деревянными перекрытиями и покрытиями;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

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

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

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

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

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

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

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

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше (*относящихся к общему имуществу собственников*);

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;

выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;

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

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

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

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)**(при наличии)**;

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках **(кроме самовольно установленных)**;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами **(кроме самовольно установленных)**;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

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

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

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

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

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

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

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

проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);

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

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

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

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

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

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

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

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

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

очистка и промывка водонапорных баков;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

16. 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.

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

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

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

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

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации (при наличии в общем имуществе).

18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового

оборудования в многоквартирном доме¹:

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

организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;

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

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме¹:

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

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

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

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

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

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

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

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

мытьё окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов);

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

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

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

сдвигание свежевывающего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

22. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

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

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

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

24. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности¹ - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

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

26. В целях обеспечения оказания услуг и выполнение работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, оказывают следующие услуги:

вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;

осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;

организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений;

организовывать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений;

предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

1: Выполнение работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования, лифтового хозяйства и противопожарных систем многоквартирного дома, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляется привлекаемыми специализированными организациями.

«Периодичность оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, определяется с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.»

Генеральный директор
ООО УК «МКД»



/В.А. Лопасов/

Собственник кв. № [redacted]
пр. Ленинградский, д №30 г. Кемерово:

[redacted]

Информация

О наименованиях, адресах и телефонах федеральных органов исполнительной власти, органах исполнительной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354

Администрация города Кемерово – Управление жилищно-коммунального хозяйства

адрес: 650000, г. Кемерово, пр. Советский, 54, (тел. 36-46-10, факс 58-18-91).

Территориальное управление Ленинского района Кемерово

адрес: Бульвар Строителей, 34, т.51-64-87.

Муниципальное бюджетное учреждение «Жилкомцентр»

адрес: 650070, г. Кемерово, ул. Заузелкова, 5 (тел. 31-23-32).

Государственная жилищная инспекция Кемеровской области

адрес: 650000, г. Кемерово, пр. Советский, 60 (тел. 36-93-37, 36-93-32).

Генеральный директор
ООО УК «МКД»



/В.А. Лопасов/

Собственник кв. № [redacted]
пр. Ленинградский, д. №30 г. Кемерово:
[redacted]