ДОГОВОР №
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Кириши _____ 2020 г.

Муниципальное предприятие «Жилищное хозяйство» муниципального образования «Киришское городское поселение Киришского муниципального район» (сокращенно МП «Жилищное хозяйство»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице начальника ЖЭУ №5 **Ткачик Татьяны Ивановны**, действующей на основании доверенности **№11 от 09.01.2020г**., с одной стороны,

и Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Кириши, пр.Ленина, д.4,** именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, совместно упоминаемые как «Стороны»,

в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – МКД) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от _____ № ____) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора. Общие положения.

1.1. Собственники помещений МКД в течение срока действия договора за плату поручают, а Управляющая организация принимает на себя обязательства оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества и придомовой территории многоквартирного дома, расположенного по адресу: **г. Кириши, пр.Ленина, д.4**, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность.

1.2. Управляющая организация, действует на основании:

- протокола общего собрания собственников помещений в МКД о выборе способа управления МКД и выборе управляющей организации – МП «Жилищное хозяйство» от 02.05.2006г.
- лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 111, выданной 27 апреля 2015 года Комитетом государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области.

1.2.1. Информация об Управляющей организации:

✓ **место нахождения Управляющей организации**: 187110, г. Кириши, ул. Пионерская, д.3а**,**
Тел.: (813 68) 523-12, Факс (813 68) 246-74

✓ **сведения о государственной регистрации:**

- зарегистрирована в качестве юридического лица и внесено в реестр под № 31/00431 Киришским территориальным отделением Ленинградской областной регистрационной палаты 03 августа 1998 года, свидетельство о государственной регистрации ЛО-001 № 31011.
- внесена 18 ноября 2002 года в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным номером 1024701482321.

✓ **Режим работы** – пн.- чт. с 8.00 до 17.15 ч., пт. с 8.00 до 16.00, обед - с 12.00 до 13.00 ч., суббота, воскресенье – выходные, праздничные дни - нерабочие.

Режим работы центральной диспетчерской службы (аварийная служба «05») – круглосуточно.

✓ **ЖЭУ № 5, адрес: ул. Пионерская, д. 4, тел. 227-40**

✓ **Номера телефонов** центральной диспетчерской службы (аварийная служба): 05, 550-05, для моб. связи (881368)217-66

✓ **Сайт:** www.upravdom-kirishi.ru

✓ **Эл.почта**: office@upravdom-kirishi.ru

1.3. Для целей настоящего договора используются термины и понятия, установленные Жилищным кодексом РФ и изданными в соответствии с ним законами, нормативными правовыми актами, регулирующими жилищные отношения.

1.4. Перечень общего имущества собственников МКД, содержание и ремонт которого возлагается на Управляющую организацию, определен **Приложением №1** к договору, являющимся неотъемлемой частью договора. После формирования органом местного самоуправления земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, его кадастрового учета и государственной регистрации права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, Управляющая организация вносит соответствующие изменения в Приложение № 1, проинформировав Собственников путем размещения информации на официальном сайте и в ГИС ЖКХ.

1.5. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение

(обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.
1.6. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании договора с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого договора.
1.7. Настоящий Договор размещается Управляющей организацией в ГИС ЖКХ (www.dom.gosuslugi.ru) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
1.8. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечислены в **Приложении №2**. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД не может быть утвержден в объеме менее минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.
Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД может быть изменен (в том числе дополнен) только решением общего собрания собственников помещений в МКД, после согласования с Управляющей организацией.
1.9. При исполнении условий настоящего Договора стороны руководствуются положениями настоящего Договора и положениями:
–Жилищного кодекса;
–Гражданского кодекса;
–Закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
– постановления Правительства от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила содержания общего имущества);
– постановления Правительства от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
– постановления Правительства от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
– иных нормативно-правовых документов.

В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют в рамках условий, не противоречащих действующему законодательству.

2. Обязанности сторон по Договору.

2.1. **Управляющая организация обязуется:**
2.1.1. Осуществлять комплекс услуг и работ по управлению домом, обеспечивающий благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества дома и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом.
2.1.2. Обеспечивать собственными силами и/или с привлечением подрядных организаций оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту в объеме, предусмотренном настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в МКД и придомовой территории обеспечивается, в том числе путем:
а) определения способа оказания услуг и выполнения работ;
б) подготовки заданий для исполнителей услуг и работ;
в) выбора, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в МКД;
г) заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в МКД;

д) осуществления контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.

Управляющая организация определяет виды работ по годам под установленную стоимость работ по текущему ремонту, предварительно согласовав их с Председателем Совета многоквартирного дома. В случае если Совет дома не избран и нет лица, уполномоченного остальными собственниками на согласование видов работ на очередной год, а так же отсутствует решение общего собрания собственников, решение по определению видов работ принимается Управляющей организацией без согласования.

2.1.3. На основании принятого собственниками решения заключать договоры аренды недвижимого имущества в многоквартирном доме.

Заключать договоры пользования частью общего имущества в многоквартирном доме (для размещения рекламных и информационных конструкций, элементов благоустройства, устройств связи и др.).

В период действия настоящего договора, заключать договоры на размещение рекламных и информационных конструкций, элементов благоустройства, устройства связи в целях привлечения дополнительных денежных средств для нужд многоквартирного дома, которые будут аккумулироваться на лицевом счете дома.

Все средства, полученные по указанным договорам, за минусом 15% возмещения расходов и вознаграждения Управляющей организации, отражаются на лицевом счете дома.

2.1.4. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию на многоквартирный дом, связанную с исполнением Договора, составлять установленную отчетность.

2.1.5. Осуществлять расчеты с собственниками и нанимателями помещений (жилых и нежилых) за оказанные услуги и выполненные работы.

2.1.6. В соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учёта по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации производить приём от граждан заявлений о регистрации по месту жительства, месту пребывания.

2.1.7. Услуги, не предусмотренные настоящим договором и не являющиеся обязательными к исполнению в силу действующего законодательства, предоставляются Собственникам помещений за дополнительную плату, установленную на основании калькуляции, утвержденной Управляющей организацией.

2.1.8. Ежегодно в течение I квартала текущего года представлять собственникам помещений в МКД отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год путем его размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет и в ГИС ЖКХ. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 дней с момента представления отчета, отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

В отчете указывается сумма средств собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных управляющей организацией обязательств (работ и услуг) и их стоимость.

2.1.9. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание МКД.

2.1.10. Вести претензионную и исковую работу в соответствии с гражданским и жилищным законодательством.

2.1.11. Организовать прием и рассмотрение обращений, заявок и предложений собственников и пользователей помещений в МКД, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Организовать и вести личный приём собственников помещений в МКД и других законных пользователей помещений в МКД по вопросам выполнения настоящего Договора не реже одного раза в месяц. Приём осуществляется директором Управляющей организации по адресу: г. Кириши, ул. Пионерская, д. 3а, в установленные часы приема по четвергам с 14.00 до 17.00 часов. Запись на прием осуществляется по телефону или электронной почте Управляющей организации. Приём без предварительной записи ведется после приёма собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, записанных на приём.

2.1.12. Обеспечить участие представителей Собственников помещений в МКД в осуществление контроля за качеством оказываемых Управляющей организацией услуг и выполняемых работ, в том числе при их приемке.

Представитель собственников помещений в МКД для участия в осуществлении контроля за качеством оказываемых Управляющей организацией услуг и выполняемых работ, в том числе при их приёмке, определяется решением общего собрания собственников помещений в МКД

(уполномоченное лицо). В случае если соответствующее решение не принято общим собранием собственников помещений в МКД, Управляющая организация уведомляет о приёмке работ Совет МКД.

Участие уполномоченного лица или председателя совета МКД в приёмке работ осуществляется с учётом действующих технических регламентов, в том числе с учётом положений, касающихся охраны труда и обеспечения безопасности представителя Собственника.

Отказ уполномоченного лица или председателя совета МКД от участия в приёмке работ, а также неявка в назначенное время не являются основанием для отмены приёмки работ.

2.1.13. Выдавать справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством документы на основании соответствующего обращения Собственника.

2.1.14. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта МКД для рассмотрения данного вопроса общим собранием собственников помещений в МКД. В случае если фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора, УО вправе не направлять предложения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД собственникам помещений в МКД.

2.1.15. На основании заявки собственника составлять акты о фактах предоставления коммунальных и/или жилищных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.1.16. Осуществлять взаимодействие с представителями совета МКД в порядке, установленном законодательством и условиями настоящего Договора.

2.1.17. Представлять интересы Собственника во взаимодействии с третьими лицами по вопросам управления МКД в целях исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.1.18. Выполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

2.2. Собственники помещений обязуются:

2.2.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества.

2.2.2. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные соответствующими решениями общего собрания собственников помещений в МКД, на основании платёжных документов.

2.2.3. Незамедлительно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие право собственности на жилое (нежилое) помещение.

2.2.4. Своевременно (в течение 5 дней с момента перехода права собственности) информировать Управляющую организацию о смене Собственника жилого помещения и предоставлять в Управляющую организацию необходимые документы.

2.2.5. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них по телефону 05 или 8(81368)21766.

2.2.6. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать общедомовые, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утверждённого типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

2.2.7. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще одного раза в три месяца для проверки, устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости (в том числе в рабочее время), а для ликвидации аварий – в любое время.

2.2.8. Информировать Управляющую организацию об увеличении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

2.2.9. Не допускать суммарного превышения допустимой мощности используемых бытовых машин (электроприборов, оборудования) для квартир с электрическими плитами – 7 кВт; для квартир с газовыми плитами – 3 кВт.

2.2.10. Без оформленного в установленном порядке письменного разрешения собственник не имеет права:

- производить переоборудование инженерных сетей;
- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- нарушать имеющиеся схемы учёта поставки коммунальных услуг;
- использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (произведение слива воды из систем и приборов отопления).
- Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и/или технической документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и/или технической документацией на МКД;
- Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.
- Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 ºС.
- Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.
- Закрывать доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре общедомовых систем ХВС, ГВС, водоотведения (в том числе зашивать общедомовые сети в короба), загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.
- Создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования с 23:00 до 7:00 часов; проводить ремонтные работы в период с 19:00 до 9:00 часов; шумные работы запрещается проводить с 13 до 15 часов и с 19 до 9 часов, а также в выходные и праздничные дни.

Если указанный временной интервал не соответствует временному интервалу, установленному для подобных ситуаций субъектом Российской Федерации – Правительством Ленинградской области, применению подлежит последний.

2.2.11. При проведении переустройства или перепланировки жилых помещений соблюдать установленные законодательством РФ правила и уведомлять об этом Управляющую организацию.

2.2.12. Участвовать в общих собраниях собственников помещений дома и выполнять принятые на собраниях решения.

2.2.13. На общем собрании избрать Совет из числа собственников помещений в МКД и Председателя Совета из числа членов Совета. Председатель Совета представляет интересы собственников по настоящему договору.

2.2.14. Ежегодно, в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном ЖК РФ, проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. В случае привлечения Управляющей организации к подготовке проведения собрания, заблаговременно предупредить ее о месте, сроках, форме и повестке, проводимого годового общего собрания.

2.2.15. Принимать решения и исполнять другие обязанности, связанные с выполнением капитального ремонта общего имущества МКД

2.2.16. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг.

3. Права Сторон.

3.1. Собственники имеют право:

3.1.1. Получать услуги надлежащего качества.

3.1.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за коммунальные услуги, а также о наличии (об отсутствии) у собственника задолженности или переплаты за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.1.3. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.1.4. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.
3.1.5. Требовать в случаях и порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, изменения размера платы за коммунальные услуги.
3.1.6. Требовать снижения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случаях и порядке, которые установлены Правилами содержания общего имущества.
3.1.7. В случаях, предусмотренных законодательством, обратиться к Управляющей организации с заявлением об изменении размера платы за работы и/или услуги, выполняемые/оказываемые по настоящему Договору.
3.1.8. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных по вине Управляющей организации, а также возмещения морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации.
3.1.9. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое помещение собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных собственником показаний приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных и жилищных услуг и настоящим Договором.
3.1.10. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого избранный Совет дома участвует в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД.
3.1.11. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и договором.

3.2. Управляющая организация имеет право:
3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг в рамках настоящего Договора (собственными силами и/или с помощью привлеченных организаций).
3.2.2. Осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора, нормами действующего законодательства.
3.2.3. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие о выполнении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:
– для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), общедомовых приборов учета;
– для доставки платежных документов собственникам помещений в МКД;
– для начисления платы за коммунальные услуги, подготовки и доставки платежных документов;
– для ведения досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и пользователей.
3.2.4. Направлять председателю Совета МКД предложения об изменении перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД для рассмотрения таких предложений на общем собрании собственников помещений в МКД.
3.2.5. Вносить предложения по изменению условий настоящего Договора, определению порядка внесения таких предложений. Предложения по изменению условий настоящего Договора направляются председателю Совета МКД в письменной форме.
3.2.6. Требовать допуска представителей Управляющей организации в помещение, занимаемое Собственником, в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации.
3.2.7. Требовать своевременного внесения платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги.
3.2.8. В случае образования задолженности за предоставленные жилищно-коммунальные услуги требовать её погашения в порядке, предусмотренном законодательством РФ, в том числе в судебном порядке.
3.2.9. Требовать от собственника предоставления информации, необходимой для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.10. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом собственником жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.
3.2.11. Приостанавливать предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных законодательством.
3.2.12. Возмещать убытки, понесенные в результате нарушения Собственниками помещений обязательств по внесению платежей, и иные убытки, возникшие по вине собственников помещений.
3.2.13. Осуществлять контроль за целевым использованием (жилых, нежилых) помещений и применять меры, не противоречащие нормам действующего законодательства, в случаях использования (жилых, нежилых) помещений не по назначению.
3.2.14. В случаях возникновения аварийной ситуации в помещении, находящемся в собственности физических и юридических лиц, грозящей повреждением имуществу других собственников и владельцев жилых и нежилых помещений (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственников в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами.
3.2.15. Определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объёма поступивших средств собственников и производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.
3.2.16. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписанием ГЖИ (государственной жилищной инспекции), о чём Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг (документально подтверждённых) осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется путем направления уведомления председателю Совета МКД, а также размещения уведомления на информационных щитах, расположенных внутри каждого подъезда.
3.2.17. Управляющая организация вправе осуществлять проверку достоверности передаваемых Собственниками помещений или лиц, занимающих жилое помещение по договору найма, сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.
3.2.18. Оказывать Собственнику иные услуги, выполнять по поручению Собственника дополнительные работы на основании отдельных договоров.
3.2.19. Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД, деятельность в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений в МКД.

4. Порядок определения цены договора, Размера платы за содержание жилого помещения, а также порядок внесения такой платы

4.1. Цена настоящего Договора определяется размером платы за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.
4.2. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок один год.

В случае непринятия собственниками решений о размере платы за указанные выше услуги или принятия решения о размере платы в размере, не согласованном с Управляющей организацией, либо если Собственниками помещений ранее размер платы не утверждался или решение общего собрания собственников в части утверждения размера платы признано ничтожным, Управляющая организация осуществляет расчёты по ценам, установленным

уполномоченным органом местного самоуправления в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

В случае, если органами местного самоуправления не установлен размер платы, а перечень работ и услуг по договору на следующий календарный год остается неизменным, то размер платы может быть проиндексирован ежегодно с 01 января. Индексация подразумевает увеличение размера платы за жилое помещение на величину инфляции в Российской Федерации по официальным данным. Индекс применяется в расчётном периоде, следующем за периодом, в котором опубликованы официальные данные об уровне инфляции за предыдущий год. При этом ежегодное оформление решениями общих собраний собственниками изменений данных цен не осуществляется.

4.3. Размер платы за содержание жилого помещения в год начала действия настоящего договора управления установлен с 01.01.2020г. по 31.12.2020г. в сумме 25,62 руб. за кв.м общей площади помещения.

4.4. Плата по договору вносится Собственниками помещений или лицами, занимающих жилое помещение по договору найма, ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов, помещенных в почтовые ящики не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.5. Коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в МКД предоставляются ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с заключенными с каждым собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени, договорами. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

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

4.6. Формирование фонда капитального ремонта осуществляется за счет взносов на капитальный ремонт, вносимых собственниками помещений на основании платежных документов, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Взнос на капитальный ремонт в размере минимального взноса устанавливается органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, а в размере сверх минимального или дополнительного взноса - решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме аналогично порядку определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.7. Неиспользование собственником занимаемого им жилого помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.8. В случае несвоевременной и/или неполной оплаты собственником жилого помещения и коммунальных услуг собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, которые установлены ЖК РФ.

5.Ответственность сторон.

5.1. За неисполнение и/или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

5.3. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана осуществлять перерасчёт размера платы за жилое помещение и/или платы за коммунальные услуги на основании обращения собственника в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего Договора.

5.4. В случае если собственник не сообщил Управляющей организации об изменении количества проживающих граждан в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учёта холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и Управляющая организация располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении таких потребителях, Управляющая организация вправе составить акт об установлении

количества граждан, временно проживающих в жилом помещении, и потребовать с собственника возмещения ущерба.
5.5. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.
5.6. Управляющая организация не несёт ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу многоквартирного дома, если он возник в результате:
- действий (бездействий) собственников помещений, нанимателей и иных лиц, проживающих в помещениях;
- использованием собственниками помещений общего имущества многоквартирного дома не по назначению и с нарушением законодательства;
- не выполнением собственниками помещений обязательств, установленных Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

6. Осуществление контроля за исполнением Договора. Порядок регистрации фактов нарушения условий Договора и причинения вреда.

6.1. Собственники осуществляют контроль над деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора посредством проведения Советом дома:
- осмотра общего имущества в многоквартирном доме;
- проверки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- профилактического осмотра кровель, подвалов и других объектов общего имущества в многоквартирном доме с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ;
- участия в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.
Совет дома вправе привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию и поручение Собственников, оформленное в письменном виде, и подписанием соответствующего акта председателем Совета многоквартирного дома.
6.2. Помимо указанных выше действий Собственники вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями о недостатках, связанных с выполнением настоящего Договора, в компетентные органы согласно действующему законодательству.
6.3. В случаях нарушения условий Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственников помещений, общему имуществу в многоквартирном доме или имуществу лиц, в интересах которых выступают Собственники помещений по Договору, неправомерными действиями Управляющей организации по требованию любой из сторон Договора в течение 3-х рабочих дней составляется акт, а впоследствии - дефектная ведомость.

Акт подписывается представителями Управляющей организации и Собственников помещений. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составлении акта все заинтересованные лица: собственник помещения, имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель Управляющей организации) и другие заинтересованные лица извещаются заблаговременно, но не позднее, чем за 1 сутки.

Акт составляется в 4-х экземплярах. Один экземпляр акта вручается лицу, виновному в причинении вреда, под расписку, второй - лицу, которому причинен вред, третий Собственнику помещения, четвертый остается в Управляющей организации.

7. Срок действия договора. Порядок изменения и расторжения договора.

7.1. Договор заключен сроком на 1 (один) год и действует с момента утверждения его Общим собранием собственников многоквартирного дома. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор ежегодно считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.
7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:
7.2.1. По соглашению сторон в порядке, определенном и согласованном Сторонами.
7.2.2. В судебном порядке.
7.2.3. В связи с окончанием срока действия Договора, если одной из Сторон получено заявление от другой стороны о намерении расторгнуть настоящий Договор.

Управляющая организация заявляет Собственникам о прекращении Договора управления, размещая уведомление об этом на информационных щитах в МКД и своем официальном сайте не менее чем за два месяца до окончания срока действия договора.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в случаях, установленных положениями Жилищного кодекса, гражданского законодательства.

7.3.1. В случае если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора и при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД Собственники вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

Невыполнение Управляющей организацией условий настоящего Договора подтверждается соответствующими актами.

Управляющая организация должна быть уведомлена о расторжении настоящего Договора не позднее чем за 2 (два) месяца до его прекращения путем направления ей копии протокола общего собрания собственников помещений в МКД.

7.3.2. Управляющая организация вправе досрочно в одностороннем порядке расторгнуть Договор в следующих случаях существенного нарушения собственниками своих обязательств:

- когда неполное внесение собственниками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в том числе исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации;
- не принятие Собственниками решений, которые обязательны для принятия вследствие прямого указания закона.

7.3.3. При принятии Управляющей организацией решения о досрочном расторжении Договора в случае, предусмотренном в пункте 7.3.2 Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее чем за 2 (два) месяца до расторжения Договора путём направления уведомления уполномоченному собственниками лицу и/или указанием на расторжение Договора в платёжных документах, направляемых Собственникам помещений, на информационных стендах с предложением провести общее собрание собственников помещений по вопросу избрания новой управляющей организации или иного способа управления многоквартирным домом.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в порядке, установленном гражданским законодательством и условиями настоящего Договора.

7.5. Договор считается прекращенным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и собственниками.

7.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (оказанных услуг и выполненных работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты Собственником по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника письменное распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный им счёт излишне оплаченных средств.

7.8. Изменение условий настоящего Договора в одностороннем порядке допускается в случае необходимости внесения в него обязательных положений в силу изменения действующего законодательства.

7.9. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством. Изменения условий договора, связанные с изменением законодательства, не подлежат утверждению на общем собранием собственников.

8. Особые условия.

8.1. Договор от имени Собственников помещений подписывается председателем Совета многоквартирного дома в порядке подпункта 3 пункта 8 статьи 161.1 ЖК РФ на основании наделения его полномочиями на общем собрании собственников помещений. В случае отсутствия доверенности на подписание договора управления председателем Совета дома, договор считается подписанным всеми Собственниками, принявшими решение об его утверждении на общем собрании собственников. Кроме того, собственники многоквартирного дома своими конклюдентными действиями (оплачивая услуги Управляющей организации) заключают Договор управления.

Также собственники вправе подписать настоящий Договор путем подписания Приложения к экземпляру договора Управляющей организации - Перечень собственников помещений многоквартирного дома, заключивших Договор управления.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе получить от Управляющей организации копию договора управления, обратившись по адресу: **г. Кириши, ул. Пионерская, д.4, ЖЭУ №5**.

8.2. От имени Управляющей организации договор подписывает лицо, имеющие на это полномочия, оформленные в соответствии с требованиями действующего законодательства.

8.3. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путём переговоров. Переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного от собственников лица (и/или председателя Совета многоквартирного дома). Результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

8.4. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Объекта управления по заявлению одной из сторон.

8.5. Все приложения к Договору, а также дополнительные соглашения, являются неотъемлемой частью Договора.

8.6. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации. В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют постольку, поскольку не противоречат действующему законодательству.

К настоящему Договору прилагаются:

1. **Приложение к экземпляру договора Управляющей организации:** Данные собственников помещений многоквартирного дома, заключивших договор управления.
2. **Приложение № 1**: Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома
3. **Приложение №2**: Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Управляющая организация:	Собственники
МП «Жилищное хозяйство» 187110, Ленинградская область, г. Кириши, ул. Пионерская, д. 3а. тел./факс 246-74 ИНН 4708001129, КПП 472701001, р/счет 40702810455310129299 в Северо-Западный банк ПАО Сбербанк г. Санкт-Петербург, к/с 30101810500000000653, БИК 044030653, ОКПО 03324163, ОКВЭД 68.32.1 Начальник ЖЭУ№5 _____ **/Ткачик Т.И/**	_____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ / _____/

Приложение N 1
К договору управления МКД
от_____N_____

Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома: **ул. Ленина д. 4**	
2.	Серия, тип постройки	1-447С-5
3.	Год постройки	1964
4.	Количество этажей	5
	Количество лестниц	4
5.	Наличие подвала	да
6.	Количество квартир	70
7.	Строительный объем, куб. м	14070
8.	Площадь МКД	
	а) жилых помещений (общая площадь квартир), кв. м	2775.75
	б) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), кв. м	397.7
	в) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), кв. м	300.2
	г) площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, подвалы), кв. м	663

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	ж/б	удовлетворительно
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	кирп.	удовлетворительно
3.	Перегородки	кирпич	удовлетворительно
4.	Перекрытия		
	чердачные	ж/б	удовлетворительно
	междуэтажные	ж/б	удовлетворительно
	подвальные	ж/б	удовлетворительно
	(другое)		
5.	Крыша	рулон	удовлетворительно
6.	Проемы		
	окна	дерево/металлопл.	удовлетворительно
	двери	метал.	удовлетворительно
	(другое)		
7.	Отделка		
	внутренняя	окраска	удовлетворительно
	наружная	-	удовлетворительно
8.	Крыльца	нет	удовлетворительно

9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
	мусоропровод	нет	удовлетворительно
	лифт	нет	удовлетворительно
	вентиляция	приточно-вытяжная	удовлетворительно
	(другое)		
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
	электроснабжение	центральное	удовлетворительно
	холодное водоснабжение	центральное	удовлетворительно
	горячее водоснабжение	центральное	удовлетворительно
	водоотведение	центральное	удовлетворительно
	газоснабжение	центральное	удовлетворительно
	отопление	центральное	удовлетворительно
	Насосное оборудование	нет	удовлетворительно
	Автоматический индивидуальный тепловой пункт	нет	удовлетворительно
11.	Другое		

Приложение № 2
К договору управления
№_____ от _____

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

I. Работы по содержанию несущих и ненесущих конструкций МКД

1. Работы, выполняемые в отношении фундамента:
1.1. Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;
1.2. Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:
- признаков неравномерных осадок фундамента;
- коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

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;
1.3. Проверка состояния гидроизоляции и систем водоотвода фундамента.
При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;

2. Работы, выполняемые в отношении подвалов:
2.1. Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения.
2.2. 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.
2.3. Контроль за состоянием дверей подвалов, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен МКД:
3.1. 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.
3.2. Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями.
3.3. 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 МКД:
4.1. Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.
4.2. 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.
4.3. Выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок.
4.4. Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).
4.5. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши:
5.1. Проверка кровли на отсутствие протечек;

5.2. Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;
5.3. 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;
5.4. Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;
5.5. 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.
5.6. Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
5.7. Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;
5.8. Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;
5.9. При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:
6.1. Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;
6.2. Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях;
6.3. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:
7.1. Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;
7.2. Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на козырьках;
7.3. Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы;
7.4. Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);
7.5. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:
8.1. 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;
8.2. Проверка звукоизоляции и огнезащиты;
8.3. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

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

10.1. Проверка состояния основания, поверхностного слоя;
10.2. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:
11.1. 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;
11.2. 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

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления:
12.1. Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;
12.2. Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;
12.3. 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;
12.4. Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;
12.5. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:
13.1. 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);
13.2. Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
13.3. Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);
13.4. Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
13.5. Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
13.6. Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока;
13.7. Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;
13.8. Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;
13.9. Промывка систем водоснабжения для удаления коррозионных отложений.

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

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

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме:
15.1. проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;
15.2. проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
15.3. техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:
16.1. организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;
16.2. организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;
16.3. при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

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

17. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:
17.1. сухая и влажная уборка тамбуров, коридоров, галерей, лестничных площадок и маршей;
17.2 влажная протирка подоконников; перил лестниц; шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств; почтовых ящиков; дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, относящихся к общему имуществу;
17.3. мытье окон;
17.4. очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков);
17.5. проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

18. 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:
18.1. очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
18.2. сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см;
18.3. очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
18.4. очистка придомовой территории от наледи и льда;
18.5. очистка от мусора урн, установленных возле подъездов;
18.6. уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

19. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:
19.1. подметание и уборка придомовой территории;
19.2. очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов;
19.3. уборка и выкашивание газонов;

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

20. Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, контейнерных площадок. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов.

21. Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.

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

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